



المكتبة القانونية
لدار المطبوعات الجامعية

جامعة الإسكندرية
رئيس محكمة سابقا
ماجستير في القانون
محام

جُنَايَاتُ الْمَسْكُونِ

يُفَصِّلُ تَفْصِيلاً شَرِيعَ

- جُنَايَاتُ الْأَمْرِ الْعَسْكَرِيِّ رَقْم ٤ ١٩٩٤
- جُنَايَاتُ الْبِنَاءِ وَبِدُونِ تَرْخِيصٍ فِي الْقَانُونِ رَقْم ٦- ١٩٧٦
- المُعْدَلُ بِالْقَانُونِ رَقْم ٣ ١٩٨٣
- جُنَايَاتُ الْبِنَاءِ عَلَى الْأَرْضِ الزَّرَاعِيَةِ الْقَانُونِ رَقْم ٥٢ ١٩٦٦
- المُعْدَلُ بِالْقَانُونِ رَقْم ١١٦ ١٩٨٣ وَالْقَانُونِ رَقْم ٢ ١٩٨٥

١٩٩٥



0140310

دار المطبوعات الجامعية

أمام كلية الحقوق - ٤٨٢٢٨٢٩ - أسكندرية

جمهورية مصر العربية
رئيس محكمة استئناف
القاهرة
محام

جُنَايَاتُ الْمَسْبُوكِ

General Organization Of the
dria Library (GOAL)

Bibliotheca Alexandrina

يتضمن تفصيلاً شرح

- جنایات الأمر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٩٢
- جنایات البناء بدون ترخيص بالقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦
- المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣، ٢٥ لسنة ١٩٩٢
- جنایات البناء على الأرض الزراعية بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٦ المعدل بالقانون ١١٦ لسنة ١٩٨٣، ٢ لسنة ١٩٨٥

الطبعة الأولى

١٩٩٥

بسم الله الرحمن الرحيم
قل يا عبادي الذين أسرفوا على أنفسهم ؛ لا تقنطوا من
رحمة الله ، إن الله يغفر الذنوب جميعا ، إنه هو الغفور
الرحيم *

صدق الله العظيم

بسم الله الرحمن الرحيم

خير بداية دائما هي البدء بحمد الله جلّت قدرته على سابغ فضله
ونعمته وفائض إحسانه ورعايته .. عليه عز وجل إعتقادنا وبه سبحانه
وتعالى إعترازا ،،،
وبعد ..

منذ حوالي ثلاثه عشر عاما" أصدرنا موسوعة البناء والإسكان في
مصر في خمسة أجزاء ثم تلى ذلك مؤلف شرح أحكام المبانى في
التشريع المصرى ثم أصدرنا منذ خمس سنوات كتاب التصالح فى
المبانى ثم تلاه كتاب المشكلات العملية فى جريمة البناء بدون ترخيص
وذلك عام ١٩٨٨

ولقد آليت على نفسى ومن منطلق حرصى وواجبى على خدمة
القانون أن أقوم بتنقيح هذا المؤلف كلما تسمع الظروف فضلا" عن
محاولة إضافة الجديد سواء فى الفقه أو أحكام القضاء .

ورأيت أنه من الأفضل أن يخصص مؤلف يقتصر ويعالج الجنايات
فى قضايا المبانى ويعتبر بذلك جزءا" ثانيا" لكتاب المشكلات العملية فى
جريمة البناء بدون ترخيص .

ولا شك أن دواعي إصدار هذا الكتاب عديدة ومتنوعة ومنها أن القانون قد تعدل بدرجة كبيرة بحيث شمل عدة جنائيات تحتاج إلى شرح تفصيلي فضلا عن الأمر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ الذي صدر شاملا العديد من الجنائيات فإذا أضفنا إلى ما تقدم أنه قد وجد خلاف حول بعض المخالفات وعما إذا كانت تعتبر جنحة أم جنائية أم مخالفة مثلما حدث في جريمة إستئناف أعمال البناء حيث إعتبرها البعض جنحة والآخر إعتبرها جنائية بإعتبار أن العقوبة هي عقوبة جنائية حدها الأدنى ثلاثة سنوات ولكن الحقيقة أنها جنحة لأن العقوبة هي الحبس وليست السجن كما أثير الخلاف أيضا بصدد جريمة عدم تنفيذ قرار التنظيم حيث إعتبرها البعض مخالفة لأن النص قرر غرامة من واحد إلى عشر جنيهات ولكن الرأي الآخر إعتبرها جنحة لأنه قد يحكم بأكثر من المائة جنيه المقررة لحد الغرامة والحقيقة أننا سوف نرى أنها مخالفة وليست جنحة .

أما الجرائم الأخرى فهناك بعض الجرائم قد شملها الأمر العسكري بينما كانت ضمن نصوص قانون المبادئ فضلا عن أن جريمة الإلتفاف العمد إستحدثها الأمر العسكري وهي مقررة في قانون العقوبات ولكن الأمر العسكري شدد العقوبة وبالتالي حدث التضارب واللبس عن ماهية القانون الذي يطبق ، وهل العقوبة التي تطبق هي المخففة أم المشددة فإذا إعتبرنا أنها جنحه فإن محكمة الجنائيات سوف تتحول بلا شك إلى محكمة جنح أو مخالفات . ولأن عدد قضايا البناء كثيرة بدرجة يصعب على محكمة الجنائيات أن تنظرها فالأمر بعد أن تنظر محكمة الجنائيات ٥٠ قضية في الرول سيؤدي إلى إتهيار المحاكمات أمام محكمة الجنائيات ولذلك يجب التروى قبل إصدار أى قانون حتى لا يتعارض مع الواقع العملى عند تطبيقه أمام المحاكم .

وفضلاً عن ذلك فإنه يوجد تعدد وتعارض للكثير من القوانين التي تحكم المسألة فعلى سبيل المثال نرى أن جريمة الهدم بدون ترخيص يحكمها أربعة قوانين وهي القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل ، والقانون رقم ١٨٧ لسنة ١٩٦١ بشأن هدم المباني والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن المنشآت الآيلة للسقوط وأخيراً الأمر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ .

فإذا كان هذا السيل التشريعي فى مسألة واحدة فما بالك وهو يمتد إلى حالات أخرى كثيرة ولعل ذلك هو ما دعانا إلى الدعوة لإصدار قانون المباني الموحد حتى يتم تجميع كافة قوانين المباني معا والتسيق فيما بينها حتى لا يصدر قانون يخالف قانون سابق أو يتعارض معه .

كما أنه تجدر الإشارة إلى أنه لا يجب الغلو فى العقوبة لأن ذلك قد ينحى بالعقوبة إلى عدم تطبيقها بالكامل مثل جريمة إستئناف أعمال البناء وغيرها الواردة بالأمر العسكري فالاعتدال هو خير وسائل العلاج .

ومن المعلوم للكافة أن قوانين البناء قد تغيرت وتشتعت وتنوعت بدرجة كبيرة كما أنها قد تعدلت بصوره أكبر، ولكن الغير معلوم فعلاً - أنه يوجد أكثر من مائة قانون تعالج موضوعات البناء والإسكان^(١)، مما يستحيل معه تماماً الإلمام بكل تلك القوانين والتشريعات ، وبذلك فإنه يحدونا الأمل نحو إصدار قانون المباني الموحد الذى يجمع بين دفتيه جميع الأحكام القانونية للمباني بعد دراستها دراسة وافية متعمقة

(١) أنظر تلك القوانين فى موسوعة البناء والإسكان للمؤلف - الجزء ٣ طبعة ١٩٨٤م .

على أساس رفع اللبس والغموض الظاهر فى العديد من النصوص ،
بالإضافة إلى رفع التناقض الواضح بين الكثير من المواد القانونية فى
غالبية تلك التشريعات^(١) .

ولعل إصدار قانون موحد للمباني يساعد بدرجة فعالة وكبيرة لتحقيق
الأهداف المرجوة من تشريعات تنظيم المباني^(٢) التى من أهدافها^(٣)
الإشراف على حركة المباني ومسايرة التطور العمرانى وتنسيق بعض
الإجراءات فضلا* عن تحديد المسؤولية الناشئة عن المباني •

ولا شك أنه فى الفترة الأخيرة قد إزدادت الأهمية نحو إصدار قانون
المباني الموحد ، نظرا للأهمية الخاصة لمخالفات البناء فى الوقت الراهن
وأىضا لأنها أصبحت تمثل طابعا متميزا عن باقى المخالفات

(١) المشكلات العملية فى جريمة البناء بدون ترخيص للمؤلف - ص ١٧ - سنة
١٩٨٨ .

(٢) إنظر نصوص القانون ١٩٧٦/١٠٦ ولائحته التنفيذية وأيضا للقانون رقم ٣٠
لسنة ١٩٨٣ والقانون رقم ١٩٨٢/٢ ، واللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٩٨٢/٣ . بشأن
التخطيط العمرانى واللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨٢/٣ .

•• كما توجد قوانين أسس التصميم وشروط التنفيذ فى المباني وقوانين المصاعد
الكهربائية وقوانين الهدم والتزميم وقوانين الإيجارات والمساكن وقوانين الجراجات
كما توجد تشريعات لتعاون الإسكان والإسكان الشعبى والاقتصادى وتشريعات
الأراضى الصحراوية والزراعية والمجتمعات العمرانية الجديدة ونزع الملكية ومقابل
التحصين وتشريعات ملكية الأجانب للعقارات والأماكن السياحية والتشريعات المتصلة
بالبناء والإسكان ومنها قانون الطيران المدنى وقانون النظافة العامة ونشغال الطرق
والإعلانات والباعة المنجولين وصناديق التأمين . وأنظر موسوعة البناء والإسكان
فى مصر للمؤلف - المرجع السابق - وعرض شامل لتلك التشريعات والقوانين

(٣) د/ عبد الناصر العطار - تشريعات تنظيم المباني - ط ٣ ص ١ من ١٩٨٥

يستوجب تنظيم مجموعات القوانين التي تعالج جرائم البناء في كود مستقل ومنظم مثلها كمثل كود العقوبات أو كود قانون الإجراءات الجنائية وخلافه .

ولا يقل ذلك الأمر عن وضع تشريعات حمايه البيئه وتنظيم المدن كما في فرنسا .. الأمر الذى سوف يساعد في إزالة التلوث البصرى الناجم عن الفوضى المعماريه المصريه التى نعاني منها ولا تليق بورثه الحضاره الفرعونيّه التى إبتدعت صرحا عبقريا للبناء على وجه الأرض .. ومن ثم تأتي ضرورة وجود قانون ونمط متميز وفريد للعمارء على أرض مصر^(١) .

وإذا كنا عند إصدار مؤلف المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص قد حاولنا إرساء قواعد عامة ثابتة على ضوء دراسة قانونية موسعة حول أحكام المباني في محاولة تطبيقية شاملة في ضوء أحدث أحكام محكمة النقض حتى يكون البحث هاديا ونبراسا له نحو الوصول إلى الهدف المنشود فإن الهدف من المؤلف المائل هو لقاء الضوء عن الجديد في القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ والقرار رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ الذى لم يتم معالجته معالجة وافية من قبل .

(١) د/هدى قشقوش : المسئولية الجنائية للمهندس والمقاول عن عدم مراعاة الأصول الفنية في البناء - دراسته مقارنة - دار النهضة العربية ١٩٩٤ . ص ١٠٢ - ١٢٢ ، ١٢٣ .

ويجدر التنويه إلى أن قوانين البناء قد إعترضتها العديد من المشكلات القانونية والعملية التي ظفرت بأهمية كبيرة ونعتقد أن هذه المشاكل ثلاث أولها عندما أصدر المشرع القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ وضمنه مادة للتصالح وأثيرت مشكلة التصالح فى المباني وعلى أثر ذلك أصدرنا كتاب التصالح فى المباني .

أما المشكلة الثانية فهى المشكلة التى يدور حولها هذا الكتاب وهو إصدار الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ والذى أثار العديد من المشكلات وحول غالبية جرائم المباني إلى جنابات .. الأمر الذى يكاد وإذا عمل بالأمر العسكرى أن يحول محكمة الجنابات إلى محكمة جنح عادية لكثرة عدد القضايا التى ستعظر أمامها وهذا كان من دواعى إصدار المؤلف المائل .

والمشكلة الثالثة التى تحتاج أيضا إلى بحث دقيق متخصص فهى مشكلة مصادرة المباني المخالفة والتى أثرت مؤخرا ونأمل ألا يقرها المشرع لأنها تخالف غالبية المبادئ القانونية فضلا عن أثارها العكسية التى تجعل رأس المال يهرب^(١) من قطاع الإسكان والبناء الأمر الذى سيجعل مشكلة الإسكان تزداد تعقيدا ناهيك عن المشكلات الأخرى التى تتمثل فى عرقلة إجراءات التراخيص وصعوبتها والبطالة التى ستزداد إثر هروب رأس المال إلى القطاعات الأخرى الأمر الذى سيجعل المقبولون على البناء يبتعدون تماما عن هذا القطاع الإستثمارى ويلجأون إلى غيره لإستثمار أموالهم .

(١) من هذا رأى أيضا الأستاذ محمود عبد الحكيم عبد الرسول المرجع فى قانون المباني الجديد - الطبعة الثانية - ١٩٩٤ - ص ٤١٣

وغنى عن البيان فإن دراسة جرائم المبانى أمام محكمة الجنايات هى دراسة جديدة "بكر" ألبيت على نفسى من منطلق حرصى على متابعة الدراسة فى قوانين المبانى ومن منطلق تخصصى فى العمل لفترة طويلة فى محاكم نيابة البلدية بالقاهرة أن أغوص فى هذا الفرع من القانون الذى يحتاج إلى التخصص فعلا" ومن ثم فترك الدراسة تعد دراسة متخصصة أيضا" لأنها تتعلق بأحد التشريعات الجنائية ألا وهو قانون المبانى رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦م. المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣م. والأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢م.

وفضلا" عن كل ما سبق فإنه كان لابد من أن يكون موضوع الدراسة متعمقا" إلى أبعد الحدود الأمر الذى حدا بنا إلى معالجة حالات الجنايات فى قانون المبانى بصورة متوسعة الأمر الذى جعلنا نضيف كل ما هو جديد فى عالم البناء سواءا" كان من الفقه أو من أحكام القضاء . ولما كانت خطة الدراسة تعتمد أساسا" على معالجة الجرائم التى تنظرها محكمة الجنايات والتى تشكل فى القانون جنائية وتكون من المبانى فإننا رأينا أن نقسم هذا الكتاب إلى بابين بحيث نتناول فى الباب الأول تلك الجنايات المنصوص عليها فى الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢م. وذلك لأن غالبية الجنايات قد نظمها هذا الأمر العسكرى على أن نتناول فى الباب الثانى الجنايات المنصوص عليها فى قانون المبانى .

ورأينا أن يسبق ذلك كله فصل تمهيدى يخصص لمعالجة القواعد العامة لإختصاص محكمة الجنايات بقضايا المبانى .

وبعد ،،

فإن الأمل يحدونا أن ينال هذا الكتاب ثقة الزملاء الأفاضل وأن يكون
عند حسن ظنهم ، ولا رجاء لنا بعد ذلك سوى أن نكون قد وفقنا في
معالجة موضوع الجنايات في المباني .. فإن كنا أصبنا فمن الله وإن
أخفقنا فمن أنفسنا ...

والله ولي التوفيق ،،،

حامد الشريف

باب تمهيدى

مدى إختصاص محكمة الجنایات
فى قضايا المبانی

الباب التمهيدي

مدى إختصاص محكمة الجنايات في قضايا المباني

تمهيد و تقسيم :

إن التعرض لإختصاص محكمة الجنايات بقضايا المباني يقتضى تناول الموضوعات الثلاث الآتية :

١ - أنواع الجرائم فى المباني .

٢ - الجنح فى قانون المباني .

٣- نظر جرائم المباني أمام محكمة الجنايات .

ونعرض لهذه الموضوعات الثلاث السابقة كلو فى فصل مستقل

الفصل الأول أنواع الجرائم فى المبانى

أولا : المساعدة العامة :

نصت المادة التاسعة من قانون العقوبات على أن الجرائم ثلاثة أنواع هى الجنائيات والجنح و المخالفات وفصلت المادة العاشرة المقصود بكل من الجنائيات والجنح والمخالفات .

فالجنائيات هى الجرائم المعاقب عليها بعقوبات الإعدام والأشغال الشاقة المؤبدة والأشغال الشاقة المؤقتة والسجن . أما الجنح فهى الجرائم المعاقب عليها بعقوبة الحبس أو الغرامة التى يزيد أقصى مقدارها على مائة جنيه . فى حين أن المخالفات هى الجرائم التى يعاقب عليها بالغرامة فقط والتى لا يزيد مقدارها على مائة جنيه .

وأساس هذا التقسيم هو أختلاف الجرائم فيما بينها من حيث مقدار جسامتها فأشد الجرائم جسامه هى الجنائيات وأقلها جسامه هى المخالفات وتتوسط الجنح بين النوعين .

والمعيار الذى وضعه المشرع لتحديد ما إذا كانت الجريمة جنائية أم جنحة أم مخالفة هو نوع ومقدار العقوبة المقررة للجريمة والعبرة فى تطبيق هذا المعيار هى بالعقوبة الذى يقررها نص القانون لا العقوبة التى

ينطبق بها القاضى ^(١) . أى أن ضابط التفرقة بين الجنابة crime والجنحة delit والمخالفة contravention هو العقوبة الأصلية المقررة فى القانون للجريمة ومن الطريف فعلا أن العقوبة الأصلية التى قررتها التشريعات فى البداية عن جريمة البناء بدون ترخيص كانت الغرامة التى تراوحت ما بين خمسة قروش الى خمسة وعشرين قرشا الامر الذى معه اعتبرت مخالفة طبقا للمادة ٣٤١ من قانون العقوبات الصادر سنة ١٨٨٣^(٢) وهذا ما قرره الامر العالى الصادر فى ١٣/١١/١٨٨٣^(٣).

ولذلك قضى بأن توزيع الاختصاص بين محاكم الجنائيات ومحاكم الجنح يجرى على أساس نوع العقوبة التى تهدد الجانى ابتداءا عن التهمة الممسدة اليه بحسب ما إذا كانت جنابة أو جنحه أو مخالفة بصرف النظر عن العقوبة التى قد توقع بالفعل بالنسبة للجريمة التى تثبت فى حقه ^(٤) .

ثانيا : تطبيق التقسيم الثلاثى للجرائم على المبائى :

أن مجرد الاطلاع على القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والمعدل بالقرار الصادر بالامر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ موف نستنتج النتائج الآتية :

(١) د/ محمود نجيب حمى - شرح قانون العقوبات - تقسم العام - ١٩٧٧ ط ٤ - دار النهضة العربية بند ٤٤ ص ٥٨ .

(٢) أنظر د/ محمد المنجى - المرجع السابق - بند ٦ ص ١٧

(٣) اللوائح المصرية ، العدد ٨١٨ فى ٢٩/١٢/١٨٨٣

(٤) نقض ٢١ أبريل سنة ١٩٦٩ بمجموعة أحكام محكمة النقض ص ٢٠ رقم ١١٢ . ص ٥٣٩

[أ] أن الامر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ قد قرر عقاب كل من يخالف أحكامه بالآتي :

- بالسجن مدة لا تقل عن سبع سنوات .

- وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التي لا تقل مدتها عن سبع سنوات إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص أو إذا ارتكب الجاني في سبيل إتمام جريمته تزويرا أو إستعمل في ذلك محررا مزورا .

ومن ثم فإن مخالفة الامر العسكري تعد في جميع الاحوال جنائية وبالتالي تختص محكمة الجنايات بنظر جميع الجرائم الواردة به .

[ب] : إن الخلاف المثار حول قانون المبانى بصدد العقوبات المقرره فيه يؤدى بنا إلى التأكيد على أن قانون المبانى رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل^(١) لم يرد به نص يقرر عقوبة الجنايه سوى نص المادة ٢٢ مكرر التي قررت أنه :

(١) للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، المعدل بالقانون رقم (٢) لسنة ١٩٨٢ وبالقوانين أرقام ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، و٩٩ لسنة ١٩٨٦ .
للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ نشر بالجريدة الرسمية في ١٩٧٦/٩/٩ ، العدد ٣٧ (تابع) - وللقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ نشر في ١٩٨١/٧/٣٠ - العدد ٣١ تابع (ج) وللقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ نشر في ١٩٨٢/٢/٢٥ - العدد ٨ - وللقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ نشر في ١٩٨٣/٦/٧ - العدد ٢٢ (مكرر) - وللقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ نشر في ١٩٨٤/٤/١٢ - العدد ١٥ - وللقانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ نشر في ١٩٨٦/٧/٣٢ (تابع) .

" تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الاعمال المخالفة وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد والإهمال الجسيم بعدم مراعاة الاصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو الغش فى استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات وفضلا عن ذلك يحكم بحظر التعامل نهائيا مع المقاول المسند اليه التنفيذ ويشطب من سجلات نقابة المهندسين أسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الاحوال وذلك للمدة التى تعينها المحكمة فى الحكم وفقا لظروف كل حالة على حدة وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة "

" ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها فى الفقرة السابقة مع العزل من الوظيفة كل من العاملين المشار اليهم فى المادتين ١٣ مكرر و ١٤ من هذا القانون وذلك إذا أهمل أى منهم إهمالا جسيما أو أخل بواجبات وظيفته متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الاولى " .

والواضح مما سبق أن هذا النص مخصص لجرائم ثلاث وردت على سبيل الحصر كما أنه قرر لها عقوبة الجنائية ومن ثم إنعقد الاختصاص بتلك الجرائم لمحكمة الجنايات .

فالجرائم المشار اليها بالمادة ٢٢ مكرر من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ٨٣ لا تكون جنائيات الا إذا وقعت عن طريق العمد أو الغش أو الإهمال الجسيم التى يرجع فيها إلى القواعد

العامّة . أما إذا لم تكن كذلك بل كانت عن طريق الإهمال فتكون جنحة عادية عقوبتها المنصوص عليها بالمادة ٢٢ من نفس القانون .

لذلك إذا لم يثبت العمد أو الإهمال الجسيم أو الغش تكون جنح عادية .

إذا " فلا تعارض بين نص المادتين ٢٢ ، ٢٢ مكرر من قانون المباحثي لأن الثانية تقتصر على حالات العمد والإهمال الجسيم أما الأولى فعن الجرائم نتيجة الإهمال .

الفصل الثانى الجنح فى قانون المبانى

تمهيد :

لقد نصت المادة ٢٣ من القانون رقم ١٠٦ من ١٩٧٦ المعدل بالقانون ٢٥ لسنة ١٩٩٢ على أنه مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بأحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤، ٥، ٦ مكرر، ٧، ٨، ٩، ١١، ١٢، ١٣، ١٤، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له .

ومع عدم الإخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تتجاوز خمس سنوات كل من يستأنف أعمالاً سبق وقفها بالطريق الإدارى رغم إعلانه بذلك على الوجه المبين فى المادة ١٥ .

ويعاقب بالعقوبات المبينة فى الفقرتين السابقتين المقاول الذى يقوم بالتنفيذ متى كانت المبانى أو الأعمال بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو بالرغم من إعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال .

وعلى أنه إذا اقتصررت المخالفة على عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التى كانت تحددها اللائحة التنفيذية فنكون العقوبة غرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تتجاوز ألف جنيه .

وكل مخالفة لاحكام المادة ١٢ مكرر يعاقب مرتكبها بالحبس مدة لاتجاوز شهرا أو بغرامة لاتقل عن مائة جنيه ولاتجاوز الف جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين .

ويلاحظ أن المادة ٢٢ المستبدله بالقانون ١٩٨٣/٣٠ وكذا المادتين ٢٢ و ٢٢ مكرر مضافتان بالمادة الثانية من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ .

فإن المواد الثلاث شملهم التعديل الوارد بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ ونوضح أيضا ان المادة ٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ كان التعديل قد امتد الى العقوبة المنصوص بها وذلك بالمادة الثالثة من القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم اعمال البناء ولكن هذا القانون الاخير والذي صدر فى اربع مواد ، قد الغى بمقتضى المادة السادسة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ وبالتالي فإن العقوبة التى تسرى على قوانين المباني هى مواد القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ وهى المواد ٢١ ، ٢٢ ، ٢٢ مكرر .

أولا : الجرائم التى عقوبتها عقوبة الجنحة إعمالا لنص المادة ٢٢

إن مخالفة أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٦ م ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٧ من هذا القانون ولاتحتة التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له هى الجرائم التى بمقتضاها يعاقب المخالف وتلك الجرائم هى :

١ - جريمة إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تلطيها أو ترميمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة

التففيذفة بدون ترؤفص من الجهة الإءارففة المءءصفة بشئون التءظفم
أو بدون الإءطار وققا لما ءفففه اللاءةءة التففذفة (م/١/٤) .

٢ - ءرفمة إءشاء مفان أو إقامة أءمال ءفر مطابقة لاءكام القانون وءفر
مءففة مع الاصول الفففة والمواصفاء العامة ومقءصفااء الاامن
والقواعد الصءفة الءى ءءءءها اللاءةءة (م/٣/٤) وهى ءنءة ضد
القائم بفذه الاعمال مالفكا كان أو صاءب ءق انءفاع أو صاءب ءكر
أو ءفر ذلك وقء فكون المقاول .

٣ - ءرفمة الموافقة صراءة أو ضمفنا على طالف الترفص فى التعلفة
ففما كان الهفكل الإءسانى للمبنى وأساساءه لاءمع بأءمال الاعمال
المطلوب الترفص بها (م/٢/٧) وهى ءنءة ضد المهندس المءءص
بمءح التراصفص بالجهة الإءارففة .

٤ - ءرفمة القفام بصرف تراصفص للبناء قبل أن فءم طالف الترفص
وئففة ءامفن وكاءء الاعمال المرءص بها ءصل ففمءها ٣٠ ألف
ءنفه ، أو لم فءم طالف الترفص وئففة ءامفن للتعلفااء مهماء كاءء
ففمءها وهى ءنءة ضد المهندس المءءص بمءح التراصفص بالجهة
الإءارففة المءءصفة بشئون التءظفم (م/١/٨) .

٥ - ءرفمة البءء فى التففذ للأءمال المرءص بها الءى ءصل الى ءلاءفن
ألف ءنفه أو البءء فى التففذ قبل أن فءم وئففة للتعلفااء مهماء كاءء
ففمءها (م/١/٨) وهى ءنءة ضد القائم بالاعمال .

٦ - ءرفمة اءم ءءءفء الترفص المنصرف للمرءص له بعء أن مضى
على صرفه أكءر من سنة ءون أن فشرء فى تففذ الاعمال
المرءص بها وهى ءنءة ضد المرءص له (م/٩) .

٧ - جريمة إتمام تنفيذ البناء أو الأعمال على خلاف الأصول الفنية والرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها أو كانت مواد البناء المستخدمة غير مطابقة للمواصفات الفنية المقررة أو إدخال تعديل أو تغيير جوهري في الرسومات المعتمدة دون ترخيص (م ٢٠١/١١) وهذه جنحة ضد المرخص له .

٨ - جريمة عدم تكليف مهندس نقابي معماري أو مدني بالإشراف على تنفيذ أعمال البناء المرخص فيها وكانت قيمتها تزيد على خمسة آلاف جنيه وهي جنحة ضد مالك البناء (م ١/١٢) .

٩ - جريمة عدم إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم كتابة عند التحال من الإشراف على التنفيذ أو عدم إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم كتابة بالأعمال المخالفة فور وقوعها وهما جنحتان ضد المهندس الذي اختاره المالك للإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها (م ٤٠٣/١٢) .

١٠ - جريمة إجراء أعمال البناء والتعليق في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم (م ١٣) وهي جنحة ضد المالك والمقاول الذي يقوم بالتنفيذ .

١١ - جريمة عدم تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة وذلك خلال المدة المناسبة التي حددتها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم .. وهي جنحة ضد (نوى الشأن) وهم المالك والمهندس المشرف على التنفيذ والمقاول ..

ثانيا : العقوبة

العقوبة فى الجرائم السابقة هى :

الحبس أو الغرامة التى لاجاوز قيمة الاعمال المخالفة أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الاحوال أو باحدى هاتين العقوبتين ..

ونرى ان تعديل العقوبة الى الغرامة المعادلة لقيمة تكاليف اعمال البناء او مواد البناء هو الوضع الصحيح وخاصة انه بعد هذا التعديل اصبحت خطة المشرع فى العقاب موحده ، لان العقاب فى المادة ٢١ السابقة كان ايضا الغرامة التى تعادل قيمة تكاليف الاعمال او مواد البناء ولا شك أن هذا المسلك الذى سلكه المشرع يحمى عليه وذلك لملاحظة التناسب بين الجرم والعقوبة فمن اقام سورا بسيطا لن يعاقب الا بمقدار تكاليف هذا السور ، ومن اقام مبنى معماريا " شامخا " يتكلف الآلاف سوف يعاقب بمقدار تكاليفه أيضا ، وذلك المسلك من المشرع عالج القصور الذى كانت عليه المادة ٢٢ فى ظل القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ الذى كان يجعل للجريمة حددين ادنى واقصى ما بين عشرة الاف وخمسين الف جنيه غير واضع فى الاعتبار قيمة الاعمال المخالفة وجسامة الفعل المخالف .

ثالثا : ملاحظات عملية هامه

وغنى عن البيان أنه تجب الإشارة إلى عدة ملاحظات على درجة عالية من الأهمية عند الحكم فى قضايا المباني .

١ - إذا قدم المخالف للاتهام بجريمة البناء بدون ترخيص فقط

فإنه فى هذه الحالة يحكم بالغرامة الأصلية وهى التى تعادل قيمة تكاليف الاعمال المخالفة وبالحبس او إحدى هاتين العقوبتين . هذا فضلا عن الحكم على المتهم بغرامة إضافية تعادل مثلى أو ثلاثة امثال قيمة الاعمال المخالفة باعتبار ان هذه الغرامة الإضافية تعتبر بديلا عن عقوبة الإزالة التى لا يحكم بها فى حالة البناء بدون ترخيص فقط .

ونحن من جانبنا لا نرى مبررا" للقضاء بالغرامة الإضافية الباهظة المذكورة بالمادة ٢٢ مكرر إذ يكفى أن يكون صاحب الشأن قد قلم بالبناء بدون ترخيص لأنه يكون قد إلتزم كافة أحكام القانون من حيث البناء والمطابقة للمواصفات والأصول الفنية ونرى فى الغرامة الأصلية ما يكفى للعقاب وبالتالي فإن مسلك المشرع نحو تقرير وزيادة مبلغ الغرامة الإضافية إلى هذا الحد مسلك غير مرغوب فيه ويجب العدول عنه لأنه يعتبر إبتزازا" غير مشروع لأموال الذين يقومون بالبناء السليم الصحيح بل أنها تعد جزاءا" لكل من يقيم مبنى سليم ومطابق للقانون ومن ثم يكون من يقيم مبنى بدون ترخيص ومخالف للأصول الفنية والمواصفات العامة افضل ممن يبنى بناء مطابق للمواصفات . ومن هنا فنحن نرى وجوب إلغاء الغرامة الإضافية وخاصة أنه فى ظل القانون القديم كان المشرع يقتصر على الحكم بسداد ضعف رسوم الترخيص المقررة وشتان الفارق بين العقوبتين وخاصة أن عدم استخراج الترخيص قد

يرجع فى العديد من الحالات الى تقاعص الإدارات الهندسية عن استخراجها فضلا عن صعوبة الإجراءات والمستندات للكثيرة التى تطلب من صاحب الشأن الامر الذى يدعو أصحاب الشأن فى النهاية إلى البناء بدون ترخيص خاصة إذا كان يحتاج البناء لإقامة أسرته أو لزوج احد ابنائه . أى أنه لم يتم بالبناء الا لضرورة إجتماعية وهى حماية أسرته من التشرذ .

٢ - إذا قدم المخالف للإتهام بتهمة البناء المخالف للمواصفات وحدها أو قدم للإتهام بتهمة أخرى أو عدة تهم الى جانب هذه التهمة حتى لو كانت تهمة البناء بدون ترخيص :

فأنه فى هذه الحالة يجب أن يحكم على المتهم فضلا عن العقوبة المقررة وهى الغرامة التى تعادل قيمة الاعمال المخالفة أو الحبس فإنه يجب الحكم بالإزالة أو التصحيح أو الإستكمال حسبما ترى ذلك الإدارات الهندسية والغالب العملى ان يطلب محرر المحضر فى محضره الحكم على المخالف بأى من عقوبات الإزالة أو التصحيح أو الإستكمال ومن ثم يجب على النيابة والمحكمة بالتالى أن توجه الى المتهم تهمة البناء المخالف للمواصفات والاصول الفنية وذلك لان المشرع رصد عقوبة الإزالة لجريمة البناء المخالف للمواصفات .

ومن ثم فإنه إذا لم يطلب محرر المحضر الحكم بالإزالة أو التصحيح أو الإستكمال فإنه لايجوز للنياية العامة أن تقدمه للإتهام بتهمة البناء المخالف للمواصفات وان فعلت فان القيد والوصف يوصما بالبطلان وإذا سارت المحكمة على هذا الطريق وقضت بالإزالة فان حكمها يكون أيضا باطلا . إذ يجب على المحكمة أن تمحص الواقعة بجميع كيوفها

واوصافها وأن تطبق عليها الوصف الصحيح عملاً بالمادة ٣٠٧ إجراءات جنائية ولكن بشرط ألا تضيف وقائع جديدة غير واردة بأمر الإحالة إلا بعد تنبيه المتهم الى هذا التعديل .

٣ - أما جريمة استئناف أعمال بناء سبق وقفها بالطريق الإداري .

فلقد نصت المادة ١٥ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل على أنه:

"توقف الاعمال المخالفة بالطريق الإداري ويصدر بالوقف قرار مسبباً من الجهة الإدارية المختصة بشنون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الاعمال ويعلن الى ذوى الشأن بالطريق الإداري فإذا تعذر إعلان أيهم لشخصه يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار ويخطر بهذا الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ."

"ويكون للجهة الإدارية المختصة بشنون التنظيم إتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل عدم الانتفاع بالاجزاء المخالفة أو إقامة أى أعمال بناء جديدة فيها . كما يكون لها التحفظ على الادوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب المخالفة بشرط عدم الاضرار بحقوق الغير حسن النية ولمدة لا تزيد على أسبوعين ما لم تأمر النياية العامة بخلاف ذلك . وفى جميع الاحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لافقة فى مكان ظاهر بموقع العقار ميّناً بها الاعمال المخالفة وما أتخذ فى شأنها من إجراءات أو قرارات " .

ويكون المالك مسؤولاً عن أبقاء هذه اللائحة في مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إزالتها .

كما جرى نص المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل على أن يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين والمدنيين الغير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات .. قراراً مسبباً بإزالة أو تصحيح الاعمال التى تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الاعمال المنصوص عليها بالمادة السابقة .

ومع عدم الإخلال بالمحاكمة الجنائية يجوز للمحافظ بعد اخذ رأى اللجنة المنصوص عليها فى الفقرة السابقة التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية .

وفى جميع الاحوال لايجوز التجاوز عن المخالفات المتعلقة بعدم الإلتزام بقيود الإرتفاع المقررة طبقاً لهذا القانون أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨٢ أو بخطط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصص لايواء السيارات .

وللمحافظ المختص أن يصدر قراره فى هذه الاحوال دون الرجوع الى اللجنة المشار اليها فى الفقرة الاولى .

والعقوبة عن تلك الجريمة هى الحبس مدة لا تقل عن ٣ سنوات ولا تزيد على ٥ سنوات فضلاً عن الغرامة من جنيه واحد الى عشرة

جنيهاً عن كل يوم إعتباراً من اليوم التالى لإعلان ذوى الشأن .. ومن حيث أن هذه الجريمة لها عقوبة الحبس المحددة للجنع ، فمن ثم يكون الاختصاص بها لأحد محاكم الجنع بإعتبارها جنة طبقاً للتقسيم الثلاثى للجرائم المشار اليه سابقاً .

٤ - أما جريمة الإمتناع عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو قرار الجهة الإدارية المختصة بالإزالة أو التصحيح أو الإستكمال بعد إنتهاء المدة المحددة للتنفيذ فلقد نصت المادة ٢٤ من القانون على أنه :

يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى للجهة المختصة عن إزالة أو تصحيح أو إستكمال وذلك بعد إنتهاء المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى لتنفيذ الحكم أو القرار .

وإذا اقتضت أعمال التصحيح أو الإستكمال إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه يحضر إدارى بأسمائهم وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى المختص بإخطارهم بالإخلاء فى المدة التى تحددها ، فإذا لم يتم الإخلاء بعد أنقضائها يعيد تنفيذها بالطريق الإدارى وفى جميع الأحوال يجب الإنتهاء من أعمال التصحيح أو الإستكمال فى المدة التى تحددها الجهة المذكورة ، وتعتبر العين خلال هذه المدة فى حيازة المستأجر قانوناً ما لم يبد رغبته فى إنهاء عقد الإيجار خلال خمسة عشرة يوماً من تاريخ إخطاره بقرار الإخلاء المؤقت .

ولشاغلي البناء الحق في العودة الى العين الموزجة فور تصحيحها
أو إستكمالها دون حاجة الى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الإداري في
حالة إمتناعه .

وتتعدد الغرامة بتعدد المخالفات ولايجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه
الغرامة ويكون الخلف العام أو الخاص مسئولاً عن تنفيذ ما قضى به
الحكم أو القرار النهائي من إزالة أو تصحيح أو إستكمال . وتبدأ المدة
المقررة للتنفيذ من تاريخ أنتقال الملكية إليه ، وتطبق في شأنه الأحكام
الخاصة بالغرامة المنصوص عليها في هذه المادة .

كما تسرى أحكام هذه الغرامة في حالة إستئناف الأعمال الموقوفة
وذلك عن كل يوم إعتباراً من اليوم التالي لإعلان ذوى الشأن بقرار
الإيقاف ولا تسرى أحكام هذه المادة على المخالفات التي أتخذت في شأنها
الإجراءات الجنائية في تاريخ سابق على تاريخ العمل بهذا القانون .

والعقوبة هي الحكم بغرامة لا تقل عن جنيه واحد ولا يتجاوز عشرة
جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن التنفيذ .

وبالتالي فأن هذه الجريمة تعد مخالفة في القانون وتكاد تكون
هي المخالفة الوحيدة في قانون المباني تطبيقاً للتقسيم الثلاثي بين
الجرائم سابق الإشارة اليه .

الفصل الثالث

نظر جرائم المباتى أمام محكمة الجنايات

١- تشكيل محاكم الجنايات :

إن محكمة الجنايات عندما تنظر فى قضايا المباتى فإنه لا يوجد أى اختلاف أو تعارض مع القواعد العامة التى تحكم محكمة الجنايات عند نظرها لأى دعوى تدخل فى إختصاصها .

فالفصل الاول من الباب الثالث من قانون الإجراءات الجنائية لم يخصص حكما خاصا إلا لجرائم الرشوة وإختلاس الاموال الاميرية والغدر والتزوير وغيرها من الجنايات الواردة فى الابواب الثالث والرابع والسادس عشر من الكتاب الثانى من قانون العقوبات والجرائم المرتبطة بها حيث نصت المادة ٣٦٦ مكرر من قانون الإجراءات الجنائية على تخصيص دائرة أو أكثر من دوائر محكمة الجنايات لنظر تلك الجرائم بحيث ترفع الدعوى الى تلك الدوائر مباشرة من النيابة العامة على أن تفصل فى هذه الدعاوى على وجه السرعة .

والنص السابق كان بصدد تشكيل محاكم الجنايات لتلك الجرائم السابقة أما بالنسبة لبقية الجرائم فإن المواد ٣٦٦ وما بعدها من قانون الإجراءات الجنائية قد عالجت ذلك حيث نصت المادة ٣٦٦ من قانون الإجراءات الجنائية على أنه :

تشكل محكمة أو أكثر للجنايات فى كل محكمة من محاكم الاستئناف ،
وتؤلف كل منها من ثلاثة من مستشاريها .

وتخصص دائرة أو أكثر من دوائر محكمة الجنايات لنظر جنايات
الرشوة وإختلاس الاموال الاميرية والغدر والقروير وغيرها من الجنايات
الواردة فى الايواب الثالث والرابع والسادس عشر من الكتاب الثانى من
قانون العقوبات والجرائم المرتبطة بها ، وترفع الدعوى الى تلك الدوائر
مباشرة من النيابة العامة ، ويفصل فى هذه الدعوى على وجه السرعة .

وتعين الجمعية لكل محكمة من محاكم الاستئناف فى كل سنة بناءاً
على طلب رئيسها ، من يعهد اليه من مستشاريها القضاة بمحاكم الجنايات

وإذا حصل مانع لاحد المستشارين المعينين لدور من أدوار انعقاد
محكمة الجنايات يستبدل به اخر من المستشارين ينتدبه رئيس محكمة
الاستئناف . ويجوز عند الاستعجال أن يجلس مكانه رئيس المحكمة
الابتدائية الكائنه بالجهة التى تنعقد بها محكمة الجنايات أو وكيلها ،
ولايجوز فى هذه الحالة أن يشترك فى الحكم أكثر من واحد من غير
المستشارين .

وتعقد محاكم الجنايات فى كل جهة بها محكمة ابتدائية وتشمل دائرة
إختصاصها ما تشمله دائرة المحكمة الابتدائية ، ويجوز إذا إقتضت الحال
أن تعقد محكمة الجنايات فى مكان آخر يعينه وزير العدل بناءاً على
طلب رئيس محكمة الإستئناف .

وتتعدّد محاكم الجنایات كل شهر ، ما لم يصدر قرار من وزير العدل يخالف ذلك .

ويحدّد تاريخ افتتاح كل دور من أدوار الاعتقاد قبله بشهر على الأقل : بقرار من وزير العدل ، بناء على طلب رئيس محكمة الاستئناف وينشر فى الجريدة الرسمية .

ويعد فى كل دور جدول للقضايا التى تنتظر فيه . وتوالى محكمة الجنایات جلساتها إلى أن تنتهى القضايا المقيدة بالجدول .

ويجوز لوزير العدل عند الضرورة . بناء على طلب رئيس محكمة الاستئناف ، ان يندب احد رؤساء المحاكم الابتدائية أو وكلائها ، للجلوس بمحكمة الجنایات ، مدة دور واحد من ادوار انعقادها . ويجوز له ندبه لأكثر من دور واحد بموافقة مجلس القضاء الأعلى " .

٢- الإجراءات امام محاكم الجنایات :

نصت المادة ٣٧٤ من قانون الإجراءات الجنائية على ان يكون تكليف المتهم والشهود بالحضور امام المحكمة قبل الجلسة بأربعة أيام كاملة على الأقل .

وأضافت المادة ٣٧٩ أن لكل من النيابة العامة والمتهم والمدعى بالحقوق المدنية والممنول عنها ، أن يعارض فى سماع شهادة الشهود الذين لم يسبق إعلائه بأسمائهم .

كما قررت المادة ٣٨٠ ان لمحكمة الجنايات فى جميع الاحوال ان تأمر بالقبض على المتهم وإحضاره ، ولها أن تأمر بحبسه إحتياطيا" وان تفرج بكفالة أو بغير كفالة عن المتهم المحبوس إحتياطيا .

٣ - سلطة محكمة الجنايات عند الحكم بالاعدام :

نصت المادة ٣٨١ من قانون الإجراءات الجنائية على أنه : تتبع أمام محاكم الجنايات جميع الاحكام المقررة فى الجفح والمخالفات ، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك .

ولا يجوز لمحكمة الجنايات أن تصدر حكما بالاعدام إلا بإجماع آراء أعضائها ، ويجب عليها قبل ان تصدر هذا الحكم ان تأخذ رأى مفتى الجمهورية ، ويجب إرسال أوراق القضية اليه ، فإذا لم يصل رأيه الى المحكمة خلال عشرة الايام التالية لارسال الاوراق اليه . حكمت المحكمة فى الدعوى .

وفى حالة خلو وظيفة المفتى أو غيابه أو قيام مانع لديه يندب وزير العدل بقرار منه من يقوم مقامه .

ولايجوز الطعن فى أحكام محاكم الجنايات الا بطريق النقض أو إعادة النظر .

والملاحظ أن قانون البناء والامر العسكرى أيضا قد خلا كل منهما من عقوبة الاعدام فى أى من نصوص كل منهما . وحسنا فعل المشرع ذلك ونأمل ألا يحاول المشرع الزج بتلك العقوبة الخطيرة فى قوانين المباتى .

٤- تحقيق الدعوى أمام محكمة الجنايات :

نصت المادة ٣٨٢ من قانون الإجراءات الجنائية على انه "إذا رأت محكمة الجنايات ان الواقعة كما هي مبينة فى أمر الاحالة ، وقبل تحقيقها بالجلسة ، تعد جنحة ، فلها ان تحكم بعدم الاختصاص وتحيلها الى المحكمة الجزئية ...أما إذا لم تر ذلك الا بعد التحقيق ، تحكم فيها " .

وبناءً على ذلك فإذا تبين لمحكمة الجنايات فى قضية من قضايا المبانى أنها تشكل جنحة ولم يكن تم تحقيقها أمام المحكمة فإنها تحكم بعدم الاختصاص والاحالة الى المحكمة الجزئية . اما إذا تبين ذلك بعد التحقيق لها فإنها تقضى فى الدعوى بحالتها .

كما نصت المادة ٣٨٣ من قانون الإجراءات الجنائية على أنه :
لمحكمة الجنايات إذا أحيلت إليها جنحة مرتبطة بجناية ، ورأت قبل تحقيقها أن لا وجه لهذا الارتباط ، أن تفصل الجنحة وتحيلها إلى المحكمة الجزئية .

ولكن إذا رأت النيابة العامة بعد التحقيق أن الواقعة جنائية أو جنحة أو مخالفة وأن الأدلة على المتهم كافية رفعت الدعوى إلى المحكمة المختصة ، ويكون ذلك فى مواد المخالفات والجنح بطريق تكليف المتهم بالحضور أمام المحكمة الجزئية ما لم تكن الجريمة من الجنح التى تقع بواسطة الصحف أو غيرها من طرق النشر - عدا الجنح المضرة بأفراد الناس فتحيلها النيابة العامة الى محكمة الجنايات مباشرة .

وترفع الدعوى فى مواد الجنايات بإحالتها من المحامى العام أو من يقوم مقامه الى محكمة الجنايات بتقرير إتهام تبين فيه الجريمة المسندة

إلى المتهم بأركانها المكونة لها وكافة الظروف المشددة أو المخففة للعقوبة ومواد القانون المراد تطبيقها ، وترفق به قائمة بمؤدى أقوال شهوده وأدلة الإثبات ويندب المحامى العام من تلقاء نفسه محاميا لكل متهم بجناية صدر أمر بإحالته الى محكمة الجنايات إذا لم يكن قد وكل محاميا للدفاع عنه ، وتعلن النيابة العامة الخصوم بالامر الصادر بالحالة الى محكمة الجنايات خلال العشرة أيام التالية لصدوره .

ويراعى فى جميع الاحوال حكم الفقرة الاخيرة من المادة ٦٣ .

على انه إذا شمل التحقيق أكثر من جريمة واحدة وكانت مرتبطة تحال جميعها بامر إحالة واحد الى المحكمة المختصة مكانيا بإحداها فإذا كانت الجرائم من إختصاص محاكم من درجات مختلفة تحال الى المحكمة الاعلى درجة ، وفى أحوال الارتباط التى يجب فيها رفع الدعوى عن جميع الجرائم أمام محكمة واحدة ، إذا كانت بعض الجرائم من إختصاص المحاكم العادية وبعضها من إختصاص محاكم خاصة يكون رفع الدعوى بجميع الجرائم أمام المحاكم العادية ما لم ينص القانون على غير ذلك .

٥- وجوب حضور محام مع المتهم أمام محكمة الجنايات :

نصت المادة ٣٧٥ من قانون الإجراءات الجنائية على أنه :

فيما عدا حالة العذر ، أو المانع الذى يثبت صحته يجب على المحامى سواءا" أكان منتدبا من قبل قاضى التحقيق أو النيابة العامة أو رئيس محكمة الجنايات أم كان موكلا من قبل المتهم أن يدافع عن المتهم

فى الجلسة أو يعين من يقوم مقامه ، وإلحکم علیه من محكمة الجنایات بغرامة لا تتجاوز خمسين جنيتها مع عدم الإخلال بالمحاكمة التأديبية إذا أقتضتها الحال .

وللمحكمة إعفائه من الغرامة إذا أثبت لها أنه كان من المستحيل علیه أن يحضر فى الجلسة بنفسه أو أن ينيب عنه غيره .

وأضافت المادة ٣٧٦ أن للمحامى المنتدب من قبل قاضى التحقيق أو النيابة العامة أو رئيس محكمة الجنایات أن يطلب تقدير أتعابا له على الخزنة العامة إذا كان المتهم فقيرا . وتقدر المحكمة هذه الاتعاب فى حكمها فى الدعوى .

ولايجوز الطعن فى هذا التقدير بأى وجه .

ويجوز للخزنة العامة متى زالت حالة فقر المتهم ، أن تستصدر علیه أمر تقدير بأداء الاتعاب المذكورة .

ويلاحظ أن المحامون المقبولون للمرافعة أمام محاكم الاستئناف أو المحاكم الابتدائية يكونون مختصين دون غيرهم بالمرافعة أمام محكمة الجنایات .

٦- محاكمة المتهم الغائب أمام محكمة الجنایات :

نصت المواد ٣٨٤ من القانون الإجراءات الجنائية وما يليها على الإجراءات التى تتبع فى مواد الجنایات فى حالة المتهمين الغائبين .

حيث نصت المادة ٣٨٤ أ.ج (معدلة بالقانون رقم ٥٣٥ لسنة ١٩٥٣) على انه إذا صدر أمر بإحالة متهم بجناية إلى محكمة الجنايات ولم يحضر يوم الجلسة بعد إعلانه قانونا بأمر الإحالة أو ورقة التكليف بالحضور ... يكون للمحكمة أن تحكم فى غيبته ، ويجوز لها أن تزجل الدعوى وتأمر بإعادة تكليفه بالحضور .

ويتلى فى الجلسة أمر الإحالة ، ثم الأوراق المثبتة لإعلان المتهم وتبدي النيابة العامة والمدعى بالحقوق المدنية إن وجد أقوالهما وطلباتهما ، وتسمع المحكمة الشهود إذا رأت ضرورة لذلك ثم تفصل فى الدعوى .

وإذا كان المتهم مقيما خارج مصر يعلن إليه أمر الإحالة وورقة التكليف بالحضور بمحل إقامته أن كان معلوما ، وذلك قبل الجلسة المحددة لنظر الدعوى بشهر على الأقل ، غير مواعيد المسافة فإذا لم يحضر بعد إعلانه يجوز الحكم فى غيبته .

ولايجوز لأحد أن يحضر أمام المحكمة ليدافع أو ينوب عن المتهم الغائب ومع ذلك يجوز أن يحضر وكيله أو أحد أقاربه أو أصحابه ويبدى عذره فى عدم الحضور فإذا رأت المحكمة أن العذر مقبول ، تعين ميعادا لحضور المتهم أمامها .

وكل حكم يصدر بالإدانة فى غيبه المتهم يستلزم حتما حرمانه من أن يتصرف فى أمواله ، أو أن يديرها ، أو أن يرفع أى دعوى باسمه ، وكل تصرف أو إلتزام يتعهد به المحكوم عليه يكون باطلا من نفسه.

وتعين المحكمة الابتدائية الواقع فى دائرتها أموال المحكوم عليه حارسا لإدارتها بناءا" على طلب النيابة العامة ، أو كل ذى مصلحة فى

ذلك ، وللمحكمة أن تلزم الحارس الذى تنصبه بتقديم كفالة . ويكون تابعا لها فى جميع ما يتعلق بالحراسة وتقديم الحساب .

وتنتهى الحراسة بصدر حكم حضورى فى الدعوى أو بموت المتهم حقيقة أو حكما وفقا لقانون الاحوال الشخصية . وبعد إنتهاء الحراسة يقدم الحارس حسبا عن إدارته .

وينفذ من الحكم الغيايى كل العقوبات التى يمكن تنفيذها .
ويجوز تنفيذ الحكم بالتضمنينات من وقت صدوره .

ويجب على المدعى بالحقوق المدنية أن يقدم كفالة ، ما لم ينص الحكم على خلاف ذلك أو تقرر المحكمة الابتدائية إعفائه منها .
وتنتهى الكفالة بمضى خمس سنوات من وقت صدور الحكم .

ولايسقط الحكم الصادر غيابيا من محكمة الجنايات فى جنائية بمضى المدة ، وإنما تسقط العقوبة المحكوم بها ويصبح الحكم نهائيا بسقوطها .

وإذا حضر المحكوم عليه قبل سقوط العقوبة بمضى المدة ، يبطل حتما الحكم السابق صدوره سواء فيما يتعلق بالعقوبة أو بالتضمنينات ، ويعاد نظر الدعوى أمام المحكمة .

وإذا كان الحكم السابق بالتضمنينات قد نفذ تأمر المحكمة ببرد المبالغ المتحصلة كلها أو بعضها .

وإذا توفى من حكم عليه فى غيبته يعاد الحكم فى التضمنينات فى مواجهة الورثة .

ولا يترتب على غياب متهم تأخير الحكم فى الدعوى بالنسبة لغيره من المتهمين معه .

وإذا غاب المتهم بجنحة مقدمة الى محكمة الجنايات تتبع فى شأنه الإجراءات المعمول بها أمام محكمة الجنح ، ويكون الحكم الصادر فيها قابلاً للمعارضة .

٧- القواعد العامة للإختصاص فى المبائى :

إن قواعد الإختصاص تسرى فى دعاوى المبائى بصورة كبيرة حيث توجد لها العديد من الامثلة والتطبيقات .

فالدفع بعدم الإختصاص النوعى وهو ما يتعلق بنوع الجريمة يجد تطبيقه فى قوانين المبائى من حيث أنه يوجد العديد من الجنايات المنصوص عليها فى قانون المبائى وأيضاً العديد من الجنح ولاشك أن المشكلة لم تثر الا بالنسبة لجريمة إستئناف أعمال البناء حيث أنها بالرغم من أن العقوبة حددها الأدنى والاقصى ثلاث وخمس سنوات ، الا أنها تعتبر جنحة وليست جنافية ، كما أنه يوجد العديد من الجنايات مثل الغش فى مواد البناء وإستخدام مواد غير مطابقة للمواصفات والعمد أو الخطأ الجسيم .

والدفع بعدم الإختصاص دفع من النظام العام فيجوز إيدأه لأول مرة أمام محكمة النقض ^(١) ولذا كان إيدأه أمام محكمة الموضوع يستوجب لفرط أهميته ولتوقف مصير الدعوى على الفصل فيه أن يتعرض له

(١) نقض ١٠/٣/١٩٦٤ - لحكام النقض - من ١٥ - رقم ٣٨ من ١٨٥

الحكم فى أسبابه أما بالقبول وأما بتفديده إذا قضى بالرفض والا كان الحكم قاصرا فى أسبابه وبالتالي معيبا .

وقد لا يثير الدفاع موضوع الدفع ولكن يكون فى الأوراق ما يدعو للقول به وعندئذ يجب أن تتعرض له المحكمة من تلقاء نفسها لأنه من النظام العام فللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها ولو لم يدفع به أمامها بل عليها ذلك فى الواقع.

(أولا) الدفع المتعلق بالنظام العام من خصائصه :

- ١- لا يجوز أن يكون محلا لفزول صريح أو ضمنى من أطراف الدعوى
- ٢- لا يجوز لأطراف الدعوى وضع عقبة تحول بين القضاء به وبين ترتيب الآثار التى يقررها القانون له ..

(ثانيا) ومن أبرز نتائج اتصال الدفع بالنظام العام :

- ١- يجوز للمتهم الدفع به فى أية حالة كانت عليها الدعوى ولو لأول مرة أمام محكمة النقض ..
- ٢- إذا أغفل المتهم التمسك بالدفع المتعلق بالنظام العام فللنيابة العامة أن تلتزم به وإذا أغفلت النيابة والمتهم التمسك به فللقاضى إثارته من تلقاء نفسه ويستند اليه ولو عارض أطراف الدعوى .. والدفع الذى يتعلق بالنظام العام هو من الدفوع الجوهرية ومن ثم تلتزم المحكمة بالرد عليه قبولاً أو رفضاً مدعماً بالدليل فإن أغفلت ذلك كان حكمها قاصراً^(١)

(١) شرح قانون الإجراءات الجنائية د/محمود نجيب حمى - بند ٢٤٨ ص ٢٣٦

(ثالثا) الدفع بعدم الاختصاص من الدفوع الجوهرية :

ولما كان الدفع بعدم الاختصاص من الدفوع الجوهرية فإنه يلقى التزاما على عاتق المحكمة عند الدفع به عليها أن تتصدى له وتقوم بالرد عليه بأسباب مانعة وكافية سواء بالقبول أو الرفض فإن هي لم تفعل كان حكمها قاصرا مستوجبا نقضه . كما أن عدم الرد على هذا الدفع كلية يجعل الحكم معيبا بالقصور في التسبب لعدم الرد على الدفاع الجوهرى الذى اثر ومن ثم فإنه يخضع للشروط التى تخضع لها الدفوع الجوهرية وهى :^(١)

- ١- إثارة الدفع قبل إقفال باب المرافعة ..
- ٢- أن يكون للدفع أصلا ثابت فى الاوراق ..
- ٣- أن يكون الدفع صريحا جازما يقرع سمع المحكمة ..
- ٤- أن يكون الدفع ظاهر التعلق بموضوع الدعوى ..
- ٥- عدم التنازل عن الدفع ..
- ٦- إستناد المحكمة الى الدفع وعدم الرد عليه ..

(رابعا) الدفع بعدم الاختصاص وطبيعة القواعد التى تحكم الاختصاص

إستقر الفقه والقضاء على أن قواعد الاختصاص - سواء الاختصاص الوظيفى أو النوعى أو الشخصى - من النظام العام ويجوز التمسك بأى منها لأول مرة أمام محكمة النقض ، أما بصدد الخلاف ما

(١) إنظر تفاصيل ذلك : نظرية الدفوع - للمؤلف - سنة ١٩٨٨ ص ٢٠ ، د/رؤوف عبيد - ضوابط تسبب الأحكام الجنائية - ط١٩٨٦ ص ٣٧٩ .

أثير حول الاختصاص المحلى ومدى تعلقه بالنظام العام من عدمه فلقد إستقر الامر أخيراً^(١) - بعدما أصدرت محكمة النقض أحكاماً باعتبارها ليست من النظام العام - على اعتبارها فعلاً من النظام العام أسوة بسانتر قواعد الاختصاص ولقد إشتطت محكمة النقض لقبول الدفع بعدم الاختصاص المحلى لأول مرة أمامها أن يكون مستنداً الى الوقائع الثابتة فى الحكم والا يكون مستلزماً تحقيقاً موضوعياً ، أى أن يكون متاحاً لمحكمة النقض أن تفصل فيه بمجرد الاطلاع على بيانات الحكم المطعون فيه ^(٢) ..

والغرض من الدفع بعدم الاختصاص هو رد الدعوى الى المحكمة المختصة بنظرها ^(٣) وللدفع بعدم الاختصاص طابع أولى ، بمعنى أنه يتعين على المحكمة أن تفصل فيه قبل الدخول فى موضوع الدعوى . ولكن ذلك ليس التزاماً عليها فقد يكون الفصل فيه متعيناً البحث فى الموضوع ، كما لو قدم شخص الى محكمة الجنح بجنحة سرقة فدفع بعدم اختصاصها لان الواقعة جنائية سرقة بالاكراه ، فان المحكمة لاستطيع البت فى هذا الدفع الا إذا فحصت الموضوع وتبينت ما إذا كان ثمة اكراه فى هذه الحالات تقرر المحكمة ضم الدفع الى الموضوع وتفصل فيهما معاً بحكم واحد ، ولكن يتعين عليها أن ترد على الدفع بعدم الاختصاص رداً صريحاً إذا أنه دفع جوهرى والا كان حكمها قاصراً ^(٤) ..

(١) نقض ١٩٧٦/٤/١٨ من ٢٧ رقم ٩٤ من ٤٣٦ .

(٢) الملن رقم ٣٣٢ سنة ٣٠ ق جلسة ١٩٥٠/٦/١٤ .

(٣) شرح قانون الإجراءات الجنائية - د/ محمود نجيب حسنى - ط ١٩٨٢ بند ٤٠٤ من ٣٨٢ .

وتنقسم الدفوع بعدم الإختصاص فى قانون الإجراءات الى عدة أنواع حيث أن منها الدفع بعدم الإختصاص المحلى وهو مايتعلق بمكان وقوع الجريمة ..

والدفع بعدم إختصاص النوعى وهو مايتعلق بنوع الجريمة سواء كانت جنائية أو جنحة ..

والدفع بعدم الإختصاص الشخصى وهو مايتعلق بشخص المتهم و عمره .

والدفع بعدم الإختصاص الوظيفى وما هو ما يتعلق بالمرحلة التى تمر بها الدعوى ..

والدفع بعدم الإختصاص الولائى وهو مايتعلق بولاية المحكمة بنظر الدعوى وسوف نعرض لكل وضع على حده ..

ولقد نصت المادة ٢١٥ من قانون الإجراءات على أنه :

”تحكم المحكمة الجزئية فى كل فعل يعد بمقتضى القانون مخالفة أو جنحة عدا الجنح التى تقع بواسطة الصحف أو غيرها من طرق النشر على غير الافراد “ . كما أن المادة ٢١٦ قد نصت على أن تحكم محكمة الجنايات فى كل فعل يعد بمقتضى القانون جنائية وفى الجنح التى تقع بواسطة الصحف أو غيرها من طرق النشر عدا الجنح المضرة بأفراد الناس وغيرها من الجرائم الأخرى التى ينص القانون على إختصاصها بها.. أى أن الإختصاص النوعى أساسه التقسيم الثلاثى للجرائم الى جنايات وجنح ومخالفات .

(خامسا) وتختص محكمة الجنايات بالجرائم الآتية :

١- الجنايات ..

٢- الجنح التي تقع بواسطة الصحف أو غيرها من طرق النشر عدا الجنح المضرة بأفراد الناس ..

٣- الجنحة المرتبطة بجناية ..

٤- جرائم جنح الجلسات ..

٥- الجنحة التي تحال اليها بوصف الجناية إذا لم تبين أنها جنحة إلا بعد التحقيق ..

(سادسا) إختصاص محكمة الجنح : (بالجنح والمخالفات)

ويتحدد الإختصاص للنوعى وفقا للوصف القانونى للجريمة كما رفعت به الدعوى^(١) ، أى أن توزيع الإختصاص بين محاكم الجنايات والمحاكم الجزئية يجرى على أساس نوع العقوبة التي تهدد الجاني ابتداء من التهم الممسدة اليه بحسب ما إذا كانت جنائية أو جنحة أو مخالفة بصرف النظر عن نوع العقوبة التي قد توقع بالفعل بالنسبة الى الجريمة التي تثبت فى حقه ..

وتختص محكمة الجنايات بجميع الجنايات المنصوص عليها فى قانون المباني ..

(١) نقض ١٩٦٦/١٢/١٩ مجموعة الاحكام - س ١٧ رقم ٢٤٣ ص ١٢٦٧ .

كما تختص محكمة الجنح بما عدا ذلك من جرائم وتطبيقا لما سبق
فلقد قضى بأن محكمة الجنح إنما يجب عليها الإمتناع عن نظر الدعوى
طبقا للمادة ١٧٤ (تحقيق جنایات) إذا هي وجدت في وقلعها شبهة
الجنایة وعندئذ فقط يمتنع عليها التقدير بل يتعين أن تترك ذلك الى
المحكمة التي تملكه لأن حكمها في قوة القرائن الدالة على توفر عنصر
الجنایة و في ضعفها يكون تعرضا منها لامر خارج عن إختصاصها ..

وأما إذا لم تتم لدى المحكمة أية شبهة من حيث طبيعة الجريمة
وكانت مقتنعة بأن الوصف القانوني الوحيد الذي يصح أنطباقه على
الوقائع المقدمة اليها هو وصف الجنحة كان متعينا عليها في هذه الحالة
أن تفصل في القضية بحسب الوصف الذي إقتضت بصحته وليس لها
عندئذ أن تحكم بعدم الإختصاص^(١).

وان قواعد الإختصاص في المواد الجنائية من النظام العام بحيث
تجوز إثارة الدفع بمخالفتها لأول مرة أمام محكمة النقض كانت عناصر
المخالفة ثابتة بالحكم ، واذن فإذا كان المتهم حدثا ، وكانت محكمة
الجنایات ، وان أحيلت اليها الدعوى قبل العمل بقانون الإجراءات الجنائية
الذي ينص في الفقرة الاولى من المادة ٣٤٤ على أن ((تختص محكمة
الاحداث بالفصل في الجنایات والجنح والمخالفات التي يتهم فيها صغیر
لم يبلغ من العمر خمس عشرة سنة كاملة)) ، قد نظر الدعوى وأصدرت
فيها حكما في ظل هذا القانون بعد أن أصبحت غير مختصة بنظرها ،
فهذا الحكم يكون واجبا نقضه ..^(٢).

(١) طعن رقم ١٤٣١ لسنة ٣ ق جلسة ١٩٣٣/٤/١٤ .

(٢) الطعن رقم ١٠٨٧ لسنة ٢٢ ق جلسة ١٩٥٢/١٢/٢٢

وكذا قد تقضى محكمة الجنايات بعدم إختصاصها إذا ما تبين لها أن الواقعة جنحة ، لمحكمة الجنايات وفقا لنص المادة ٣٨ من قانون الإجراءات الجنائية إذ رأت أن الواقعة كما هي مبينة فى أمر الاحالة وقبل تحقيقها بالجلسة تعد جنحة أن تحكم بعدم الإختصاص وتحيلها الى المحكمة الجزئية ، أما إذا لم تر ذلك الا بعد تحقيقها فإنه يتعين عليها أن تفصل فيها ^(١) ..

وأن مودى نص المادة ١٨٠ من قانون الإجراءات الجنائية أنه يتعين على سلطة الاحالة سواء أكان قاضى التحقيق أم غرفة الاتهام أن تحيل الواقعة الى محكمة الجنايات ما دام قد سبق لمحكمة الجنح أن قضت بعدم إختصاصها ولا يغير من ذلك أن تحيل غرفة الاتهام الدعوى الى محكمة الجنح بوصف كونها جناية تحكم فيها على أساس عقوبة الجنحة ^(٢) ..

(١) الطعن رقم ٤٨١ لسنة ٢٤ ق جلسة ١٩٥٤/٥/٣ .

(٢) الطعن رقم ٩٤٤ لسنة ٢٥ ق جلسة ١٩٥٦/٣/٢٠ ش ٧ ص ٤٠٥ .

الباب الأول

جنايات الأمر العسكرى

رقم ٤ لسنة ١٩٩٢

الباب الأول

جنايات الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢

تمهيد وتقسيم :

إن الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ الصادر من السيد رئيس مجلس الوزراء قد أثار العديد من المشاكل القانونية بصدد الجرائم محددة الفترة .. فضلا عن الجرائم التى عالجها على سبيل الحصر وأضافها للتجريم الممتد المشار إليها فى ذلك الأمر .

ولذلك نعالج هذا الباب فى فصلين حيث نعرض فى الفصل الاول للأحكام التى يخضع لها الأمر العسكرى بإعتباره من القوانين محددة الفترة على أن يخصص الفصل الثانى لمعالجة الجرائم التى نص عليها الأمر تفصيلا .

الفصل الاول الأحكام العامة فى الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢

تمهيد :

أن الأمر العسكرى الصادر من السيد الدكتور رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام والذى صدر برقم ٤ لسنة ١٩٩٢^(١) قد إحتوى على ثلاثة مواد^(٢) .

والمادة الاولى منه عالجت تلك الجرائم التى يحظر ارتكاب أفعالها ، وجميع الجرائم التى شملها ذلك الأمر العسكرى تعتبر من الجنايات .

وهذه الجرائم كما وردت بالأمر العسكرى تشمل مايلي :

١ - التخريب أو التعيبب أو الإلتلاف عمدا" أو الهدم بغير ترخيص لآى مسكن أو مبنى لجعله كله أو بعضه غير صالح للإلتقاع به فيما أعد له ، أو لإخلائه من شاغليه ، أو لإزالة .

(١) نشر الجريدة الرسمية . العدد ٤٣ مكرر فى ٢٤ أكتوبر سنة ١٩٩٢ .
(٢) المادة الاولى عالجت الجرائم والمادة الثانية قررت العقوبة أما المادة الثالثة فلقد قررت أنه (نشر فى الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره) ولقد صدر الأمر العسكرى فى ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٩٢ .. ونشر فى الجريدة الرسمية فى ٢٤ أكتوبر سنة ١٩٩٢ وعمل به من يوم ٢٥ أكتوبر سنة ١٩٩٢ .

٢ - الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير - دون وجه حق على مسكن أو مأوى أو تعويض نقدي أو عيني أو غير ذلك من الإعانات والمساعدات التي تقدمها الدولة ، أو إحدى الجهات أو للحوادث أو للأخطار .

٣ - عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً في تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو في متابعة أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها ، أو الغش في استخدام مواد البناء ، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة .

٤ - الإمتناع أو التراخي في تنفيذ أو متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة بوقف أو تصحيح أو إزالة أعمال البناء المخالفة للقانون ، أو الصادرة بأخلاء المبنى ولو مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه .

٥ - إجراء أعمال البناء أو التعلية أو التوسعة فيما يجاوز خطوط التنظيم أو قيود الارتفاع المقررة .

٦ - جمع التبرعات أو تلقيها أو الدعوة إليها أو الإعلان عنها ، أو إقامة الحفلات أو الأسواق الخيرية ، أو إقامة المباريات الرياضية ، أو غير ذلك من وسائل الحصول على المال لمواجهة أثار الكوارث أو الحوادث أو الأخطار ، أو لأى غرض من الأغراض إلا بترخيص من وزير الشؤون الاجتماعية وفقاً للشروط والأوضاع والضوابط التي يقرها في كل حالة.

وأوجبت على كل من تلقى أموالاً على خلاف أحكام الفقرة السابقة أن يخطر وزير الشئون الإجتماعية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ العمل بهذا الأمر ببيان الأموال التي تلقاها وما تم صرفه منها وأوجه هذا الصرف .

أما العقوبة عند مخالفة أحكام الأمر العسكري فلقد نصت عليها المادة الثانية من الأمر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ على أنه مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن مدة لا تقل عن مدة سبع سنوات وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التي لا تقل مدتها عن سبع سنوات إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر أو أصابة أكثر من ثلاثة أشخاص أو ارتكب الجاني فى سبيل أتمام جريمته تزويراً أو إستعمل فى ذلك محرراً مزوراً . وبالتالي تسرى تلك العقوبة فى الحالات السابقة المشار لها عند حدوث المخالفة أو الفعل الإجرامى المنهى عنه . كما تجدر الإشارة إلى وجوب إعمال أى عقوبة أشد ينص عليها أى قانون آخر سواء كان قانون العقوبات أو أى قانون غيره وخاصة قانون المبانى رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ والمعدل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ وذلك باعتبار أن القانونين رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ يختص بأحكام التصالح ولم يرد بهما عقوبة أشد .

والملاحظ على العقوبة السابقة أنها عقوبة الجنائية لأن العقوبة هى السجن فى الفقرة الأولى والأشغال الشاقة المؤقتة فى الفقرة الثانية والملاحظ على هذا الأمر العسكري أنه قام بتجريم العديد من الأفعال بعضها يتصل إتصلاً تاماً بقوانين المبانى بحيث أنها كانت مؤتممة من قبل ولكن الأمر العسكري قام بتشديد العقاب عليها والبعض الآخر لا

يتصل بالمباني على الإطلاق ولكنه صدر بمناسبة زلزال أكتوبر الشهير
ولدرء الأخطار والجرائم الناجمة عن الزلزال .

ونرى أن المشرع قد خافه التوفيق إلى أبعد الحدود بسبب تلك
المسألة إذ أنه ما كان يجب إقحام قانون البناء في مسائل تتعلق
بالكوارث التي تنجم عن الزلزال وذلك لانفصال جرائم المباني المنظمة
في قوانين البناء عن الأمور التي تتعلق وتتصل بمسائل الزلزال والتي
كان أساسها هو محاولات البعض الحصول على المسكن أو أي مقابل
دون وجه حق ، وبالتالي كان الهدف الأساسي هو محاولة البعض
إستغلال الزلزال وبالتالي جرم الأمر العسكري الحصول أو محاولة
الحصول أو تسهيل حصول الغير دون وجه حق على سكن أو مأوى أو
تعويض نقدي أو عيني أو غير ذلك من الإعانات والمساعدات التي
تقدمها الدولة أو إحدى الجهات العامة أو الخاصة أو الدولية للمضربين
إثر وقوع كوارث أو حوادث أو أخطار .

كما جرم الأمر العسكري جمع التبرعات أو تلقيها أو الدعوة إليها أو
الإعلان عنها أو إقامة الحفلات أو الأسواق الخيرية أو إقامة المباريات
الرياضية أو غيرها من وسائل الحصول على المال لمواجهة آثار
الكوارث أو الحوادث أو الأخطار .

ومن هنا فإتينا نرى أن إقحام جرائم المباني في الأمر العسكري لم
يكن في محله على الإطلاق ، وبالتالي فإتينا ننشد المشرع أن يقوم
بإلغاء الأمر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ باعتباره من القوانين محددة
الفترة لزوال الحالة الملجنة إليه والمشكلات الخطيرة التي أثارها عند
التطبيق كما سنرى فيما بعد .

ولقد جاء الأمر العسكري بعد واقعة الزلزال الأخيرة في مصر ، وقد نص في مقدمته على الأسباب التي دعت إلى صدوره لتجريم بعض الأفعال المرتبطة بتيديم المباني أثناء الكوارث ، فقرر أنه صونا للأمن ، وتحقيقاً لما تقتضيه ضرورات المحافظة على النظام العام ، ودرءاً لإستغلال كوارث الطبيعة في العدوان على الأموال العامة والخاصة والعيب بأرواح الناس وسلامتهم يحظر ارتكاب الجرائم التي نص عليها ، ويلاحظ أن هذا الأمر العسكري قد صدر سداً لإحتياجات تشريعية ظهرت بعد الزلزال الأخير ونتج عنها ظهور بعض أنماط السلوك المخالف مما أدى إلى تهديم بعض المباني أو وفاة بعض الأشخاص أو إستغلال ظروف الزلزال من الحصول على فوائد عينية مثل الحصول على مسكن جديد أو الحصول على مبالغ نقدية ويمثل هذا الأمر العسكري أهمية بالغة حيث أنه الأول من نوعه الذي إختص بتحديد المسؤولية الجنائية عن إنهيار المباني أثناء الكوارث إذ يخلو التشريع الجنائي الحالي من أي حل تشريعي يحدد هذه المسؤولية بعيداً عن حكم القواعد العامة السابق عرضها ^(١) .

أولاً : أسباب صدور القوانين المؤقتة

ترد أسباب صدور القوانين المؤقتة إلى الأسباب الآتية :

- ١ - قد يقرر المشرع إجراء تعديل في التشريع فيحاول قبل أن يعتمه نهائياً أن يقوم بتجربة هذا التعديل في التطبيق فترة معينة من الزمن على أرض الواقع ويحدد له فترة معينة حتى يتمكن من الوقوف على آثار تطبيقه خلالها .

(١) د. هدى قشقوش - لمرجع السابق ص ٧٣

٢- وقد يرى المشرع إطلاق حرية بعض العمليات الاقتصادية عن طريق تنظيمها بإجراءات خاصة لمدة محدودة حتى يتحقق من مدى التحسن الذى يطرأ على الوضع الإقتصادى .

٣ - ولقد تدعو ظروف إستثنائية أو طارئة كالأزمات السياسية والإقتصادية أو اضطراب فى الأمن العام إلى إصدار مثل هذا النوع من القوانين^(١).

وهذا السبب الأخير يدخل فيه السبب الأساسى الذى تم بناء عليه إصدار الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ . والتى تعتبر فضلا عن الأزمات السياسية أو الاقتصادية أو اضطراب الأمن انعام فى حكم الأزمات الطبيعية التى تشمل الكوارث والحوادث والأخطار بما قد تسببه من اضطراب فى الأمن العام عن حدوث تلك الكوارث الطبيعية .

وغنى عن البيان أن زلزال أكتوبر سنة ١٩٩٢ كان هو السبب فى إصدار ذلك الأمر العسكرى وهذا يستفاد مما يلى :

١- أن الأمر العسكرى صدر بعد الزلزال بأيام قليلة وبالتالي كان لا بد من مجابهة الزلزال ليس فقط بالإجراءات الأمنية والاحتياطية والوقائية الفعلية ولكن أيضا بقانون محدد الفترة يولاه المستغلين لتلك الحالات فى الظروف الاستثنائية .

(١) الدكتور/ حسنى الجندى - شرح قانون العقوبات ، القسم العام - ط١ - من ١٩٩٣ ص ٩٠ -

٢- أن الأمر العسكرى قد إستحدث بعض الجرائم التى أشار صراحة أنها لمواجهة اثار الكوارث أو الحوادث أو الأخطار . هذه الحالات التى لاتوجد إلا فى الظروف الإستثنائية للحالة الخطرة وكان ذلك أثر صدور الزلزال .

٣- أن التطرف الكامل فى العقاب الذى أنزله الأمر العسكرى يدل على أن حالة الزلزال جعلت المشرع يتشدد هذا التشدد الخرافى الغير مرغوب فيه حتى فى بعض الحالات التى لاتستدعى ذلك .

والشارع يقرر هذا الإستثناء لكى يحفظ للقانون المؤقت قوته فى فترة العمل به ، إذ أنه ما أسهل على الأفراد مخالفته إذا علموا أن إلغاءه يحمل معهم خلاصهم من الجريمة والعقوبة معا ، وفى هذا إهدار للأمن والإستقرار فى المجتمع ، فإذا علمنا أن القوانين الوقتية تصدر فى أوقات حرجة تواجه بها الدولة ظروفًا إستثنائية فى أغلب الأحيان لتبين لنا مقدار الضرر الذى يحقق بالمجتمع من جراء مخالفة هذه القوانين أثناء هذه الفترة وعلى سبيل المثال ، إذا صدر قانون يحظر على السكان مغادرة الأقاليم التى يقيمون فيها لإنتشار وباء به أو صدر قانون يحظر التعاون مع الأعداء أو قانون بالتسعير الجبرى أو بالرقابة على النقد ، فى كل هذه الأحوال يتضح أن هذه القوانين تحافظ على مصالح إجتماعية أو سياسية أو اقتصادية عليا للدولة، فمخالفتها إذاً يلحق بها الضرر . ولا شك أنه إذا كان إلغاء هذه القوانين يصاحبه إلغاء للجرائم^(١)

(١) إنظر د/جلال ثروت - مؤسسة النشر الجامعية بالإسكندرية - بدون تاريخ نشر
بند ٥٨ - ص ٨٦ ، نظم القسم للعام فى قانون العقوبات المصرى - منشأة المعارف
بالإسكندرية - بند ٦٠ - ص ٨٧

فسيستفيد المتهم أو المحكوم عليه من مضي المدة التي ينهي فيها القانون عن الفعل أو يأمر به وإلا ضاع الغرض المقصود من القانون . كما يستفيد من العقوبات التي إرتكبها الأفراد فإن هذه القوانين تتجرد من كل قيمتها لا بعد إلغائها فقط ولكن في فترة تطبيقها أيضا^(١) .

ثانياً : الطبيعة القانونية للأمر العسكري " قانون محدد الفترة "

المقصود بالقانون المحدد الفترة هو ذلك التشريع الذي يسن لفترة زمنية محددة سلفاً بنص صريح فيه أو بصورة ضمنية بالنظر الى ظروف وضعه^(٢) .

والقوانين المحددة الفترة تنقسم الى نوعين هما :- قوانين مؤقتة بنص وقوانين مؤقتة بطبيعتها . فالنوع الاول يبين الشارع فيه فترة العمل به فيحدد صراحة في نصوصه تاريخ إنتهائها وهذه القوانين تزول قوتها بمجرد حلول هذا التاريخ دون حاجة إلى صدور تشريع يقرر إلغائها . ولذلك يعرف مقدماً تاريخ إنقضاء العمل بها . والنوع الثاني من هذه القوانين لايصرح الشارع بتأقيتها ، وعلى ذلك يستفاد من طبيعة الامور التي تنظمها إذ يغلب ألا تكون بعد فترة من الوقت في حاجة الى التنظيم وهذه القوانين لايعرف مقدماً تاريخ إنقضاء العمل بها ولاتزول قوتها الا بتشريع لاحق يقرر إلغائها^(٣) .

(١) د / حسني الجندي - شرح قانون العقوبات - القسم العام - ط١ - ص ١٩٩٣

بند ٦٧ - ص ٨٩ .

(٢) د / محمود نجيب حسني - المرجع السابق - بند ١٠٢ - ص ١٢٤

والأمر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ لا يعد من القوانين المؤقتة بنص لأنه لم يحدد تاريخ إنتهاء العمل به . ولكنه يعتبر من القوانين المؤقتة بطبيعتها وبالتالي فإن مجرد زوال الحالة التي دعت إلى إصداره لا يرتب إلغاء القانون أو الأمر ولكن لا بد من إصدار تشريع لاحق يقرر إلغاء القانون وبالتالي يعد الأمر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ فى حكم القوانين المؤقتة بطبيعتها وعلى العكس من ذلك فإن القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ المعدل بالقانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ بشأن تعديل قوانين البناء بشأن التصالح يعد من القوانين محددة الفترة المؤقتة بنص لأنه تم النص فيه على تاريخ إنتهاء العمل به^(١) .

والقضاء يقصد بذلك قصر الإستثناء على النوع الأول من القوانين دون النوع الثانى ، وبهذا يفيد المتهم الذى يرتكب جريمة نص عليها قانون مؤقت بحسب طبيعته ولو لم يكن قد صدر عليه حكم نهائى قبل إلغائها .

وتبرر محكمة النقض تفسيرها لمعنى القوانين المؤقتة بقولها :

" أن الشارع يعنى بالقوانين المؤقتة تلك التى تنهى عن ارتكاب فعل فى مدة زمنية محددة ، فهذه هى التى يبطل العمل بها بإنقضاء هذه الفترة بغير حاجة إلى صدور قانون بإلغائها أما القوانين الإستثنائية التى تصدر فى حالات الطوارئ ولا يكون منصوصاً بها على مدة معينة لمرئياتها فاتها لا تدخل فى حكم هذا النص لأن إبطال العمل بها يقتضى صدور بإلغائها " ^(٢)

(١) انظر : حامد الشريف - المشكلات العملية فى جريمة البناء بدون ترخيص ط٢ - ١٩٩٤ - دار المطبوعات الجامعية بالإسكندرية ص ١٥١ .

(٢) نقض ٢٨ يناير ١٩٤٦ مجموعة لقواعد القانونية ج٧ رقم ٦٩ ص ٦٣ .

ولذلك قضت محكمة النقض أن الفقرة الأخيرة من المادة الخامسة من قانون العقوبات قد أفادت أن حكمها خاص بالقوانين المؤقتة أى التى تنهى عن ارتكاب فعل فى مدة زمنية محددة ، فهذه هى التى يبطل العمل بها بإنقضاء هذه الفترة بغير حاجة إلى صدور قانون بإلغائها أما القوانين الإستثنائية التى تصدر فى حالات الطوارئ ولا يكون منصوصاً فيها على مدة معينة لسريانها فإنها لا تدخل فى حكم هذا النص ، لأن إبطال العمل بها يقتضى صدور قانون بإلغائها وهذا هو المستفاد من عبارة النص وهو أيضاً "المستفاد من عبارة المادة السادسة من مشروع قانون العقوبات الفرنسى التى نقل عنها هذا النص وهو بعينه الذى يستخلص من عبارة المادة الثانية من قانون العقوبات الإيطالى الصادر سنة ١٩٣٠ والمشار إليه فى المذكرة الإيضاحية لقانون العقوبات المصرى فقد ذكرت المادة صراحة أن حكمها يتناول حالتين :

حالة القوانين المؤقتة وحالة قوانين الطوارئ ، ولم يقتصر النص على القوانين المؤقتة كما فعل القانون المصرى وجاء فى التعليقات عليها شرح معنى كل نوع من هذين النوعين بما يتفق وما سبقت الإشارة إليه.

وعلى ذلك فالأوامر العسكرية التى تصدر بمناسبة الأحكام العرفية غير محددة بمدة معينة ولا يجوز إبطال العمل بها إلا بناءً على قانون يصدر بإلغائها فلا يمكن إعتبارها من القوانين المؤقتة بالمعنى الذى نصدده الفقرة الأخيرة من المادة الخامسة من قانون العقوبات..إذاً فالمتهم يستفيد من إلغاء هذه الأوامر فى أى حالة كانت عليها الدعوى (١)

(١) نقض ١٩٤٦/١/٢٨ - مجموعة ٢٥ عام - ٩٢٤ - ٤٨ .
"نظر كذلك نقض ١٩٥٥/١٠/١٠ مجموعة أحكام النقض ص ٦ رقم ٣٥٦ ص ١٢١٧"

فالجانب الأكبر من الفقه لا يؤيد مذهب القضاء ولا يقر هذه التفرقة بين القوانين المؤقتة بالنص وتلك المؤقتة بطبيعتها ، بل يرى أن القانون يعتبر مؤقتا سواء نص الشارع على ذلك صراحة أو تعلق الأمر بمسائل هي بطبيعتها مؤقتة .

ولدينا أنه لا معنى للتمسك بهذه التفرقة التي يصير عليها القضاء المصري فالقانون مؤقت سواء أفصح الشارع عن ذلك صراحة أو ضمنا طالما أنها تنبئ مقدما أنها تتعلق بمسائل لا يمكن أن تدوم . فالقانون الذي يصدر لمواجهة ظروف مالية خاصة يعتبر مؤقتا ولو لم ينص الشارع على فترة إلغائه لأن مثل هذه الظروف لا يمكن أن تدوم . والقول بغير هذا يهدر "علة" في تقرير هذا الاستثناء من قاعدة عدم التجاوز الزمني للقانون الملغى . تلك العلة التي من مقتضاها الحفاظ على قوة القانون في فترة سريانه . أما إصطناع التفرقة بين القوانين المؤقتة بالنص والقوانين المؤقتة بطبيعتها فالأسلوب في التفسير لا يستقيم لأنه يتسبب باللفظ المظاهر دون المضمون وبهذا لا يحقق القانون غايته ويتهدد بالتآلي مصالح الجماعة في الأمن والاستقرار^(١) ومن ثم فإن القانون المؤقت إذا هو القانون المؤقت بالنص أو بحسب طبيعته .

(١) د/ جلال ثروت النظرية العامة لقانون العقوبات - بدون تاريخ نشر - مؤسسة النشر الجامعية بالاسكندرية - بند ٦٠ ص ٨٩ ، ونظم للقسم العام في قانون العقوبات المصري منشأة المعارف بالاسكندرية - بند ٦٠ ص ٨٦ .
راجع نقض ١٩ أكتوبر سنة ١٩٥٢ ص ٥ رقم ١٣ ص ٣٩ ، ونقض ٢١ فبراير سنة ١٩٥٦ رقم ٧٣ ص ٢٤٣ ونقض ٣١ مايو سنة ١٩٦٦ ص ١٧ رقم ١٣٥ ص ٧٣٢ ، مارس سنة ١٨٦٧ ص ١٨ رقم ٦٩ ص ٣٨٠ و ٨ يناير سنة ١٩٦٨ ص ١٩ رقم ٨ ص ٣٩ و ٣ مارس سنة ١٩٦٩ ص ٢٠ رقم ٦٧ ص ٣١٢ ، د/ جلال ثروت - المرجع السابق - ص ٩٠ .

والاستثناء الوارد في الفقرة التالية من المادة الخامسة من قانون العقوبات يتعلق بهذين النوعين معا . يوردنا في ذلك أن عبارة النص قد أتت مطلقة فلا معنى لتقييدها بغير مقيد ، أما يؤيد رأينا أن محكمة النقض قد ذهبت في أحكامها الأخيرة الى التحلل من هذه التفرقة وأن شاعت ألا تصرح ببدولها عن قضائها السابق بشكل صحيح .

ثالثاً : القوانين المؤقتة بطبيعتها

إن القوانين المؤقتة بطبيعتها هي تلك القوانين التي تحدد مدة تطبيقها بطريقة ضمنية عن طريق الظروف التي أدت إلى وضعها وتنقسم الى نوعين هما :

١- قوانين تنتهي مدة تطبيقها تلقائياً بانتهاء الظروف التي أدت الى وضعها مثل القوانين التي تسرى في حالة الحرب أو اللوائح أو التي تسرى أثناء إقامة معرض أو مؤتمر معين .

فهى تنتهى بانتهاء هذه الحالة دون حاجة الى نص صريح .

٢- قوانين لا تنتهى مدة تطبيقها تلقائياً بل لابد من تدخل المشرع صراحة بإلغائها مثل قرارات رئيس الجمهورية التي تصدر عند إعلان حالة الطوارئ فإنها تبقى طالما توافرت هذه الحالة ولم يصدر قرار بإلغائها (١)

١- د/ أحمد فتحي مرور - الوسيط في قانون العقوبات - القسم العام - ١٩٩١
دور النهضة العربية - بند ٤٥ ص ٩١ . ولتظر د/ حسنى الجندي - للمرجع السابق
- بند ٦٧ . ص ٩٠

ونحن من جانبنا نرى أن الأمر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ يعد من القوانين المؤقتة بطبيعتها والتي تنتهي مدة تطبيقها بطريقة تلقائية وذلك بإنهاء الظروف التي أدت الى وضعها ولاشك أن ذلك الأمر العسكري يتشابه تماما مع القوانين التي تسرى في حالة الحرب حيث تنتهي تلك القوانين بإنهاء حالة الحرب ... ولما كان القرار العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ قد صدر بصدد حالة الزلزال ولما كانت حالة الزلزال قد إنتهت فإن العمل بالأمر العسكري بالتالي يكون قد إنتهى العمل به تلقائيا بإنهاء ظروف إصدار القرار . ومن ثم نصل في النهاية الى الحقيقة الأساسية وهي أنه لايجوز العمل بالأمر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ بعد إنتهاء حالة الزلزال والتي إنتهت فعلا منذ مدة طويلة .

ولذلك فإن مسلك النيابة العامة نحو عدم العمل بالأمر العسكري هو مسلك صحيح تماما ومطابقا للقانون وللمنطق القانوني .

ومع هذا وبالرغم من وجاهة هذا التفسير القانوني والمنطقي الذي نقرره ونذهب إليه فإننا نناشد المشرع أن يقوم فورا بإصدار قانون بإلغاء العمل بالأمر العسكري لإنهاء مبهرات إصداره حتى يتم فضاء الاختصاص القائم بين جناح وجنابات المباني .

رابعا : هل تأخذ القوانين محددة الفترة حكم القانون الأصلح للمتهم

أن النص الأصلح للمتهم يطبق على الأفعال التي ارتكبت قبل صدوره ويعني ذلك إستبعاد النص الذي كان معمولا به وقت ارتكابها وإستفادة المتهم من النص الأصلح له . أى أن النص الأصلح للمتهم وقت الفعل لم يكن ساريا فيه وبالتالي يرجع في أثره إلى ذلك الوقت ^(١) .

(١) د / محمود نجيب حسنى - المرجع السابق - بند ٩٢ - ص ١٠٨

وهذا ما قرره المادة الخامسة من قانون العقوبات فى فقرتها الثانية حيث نصت على أنه "" ومع هذا إذا صدر بعد وقوع الفعل وقبل الحكم فيه نهائيا" قانون أصلح للمتهم فهو الذى يتبع دون غيره "" .

ولكن المادة الخامسة من قانون العقوبات فى فقرتها الأخيرة قررت حكما" خاصا" بالنسبة للقوانين محددة الفترة حيث نصت على أنه فى حالة قيام إجراءات الدعوى أو صدور حكم بالإدانة بها وكان ذلك عن فعل وقع مخالفا" لقانون ينهى عن إرتكابه فى فترة محددة فإن إنتهاء هذه الفترة لا يحول دون السير فى الدعوى أو تنفيذ العقوبات المحكوم بها .

ومن ثم فهذا الحكم يعد خروجا" على قاعدة رجعية القانون الأصلح للمتهم لإعتبارات عديدة بإعتبار أنه قانون إستثنائى .

ومحكمة النقض قصرت نطاق النص على القوانين المؤقتة بنص وبالتالي لا يستفيد المتهم إذا زال القانون قبل صدور الحكم النهائى أما القوانين المؤقتة بطبيعتها فإن المتهم يستفيد من إعفاء القانون .

أى أن الإستثناء بالنسبة للقوانين محددة الفترة على قاعدة رجعية القانون الأصلح للمتهم لا يكون إلا للقوانين محددة الفترة بنص فقط . أما القوانين المحددة الفترة بطبيعتها ينطبق عليها قاعدة رجعية القانون الأصلح للمتهم .

ولذلك تقدم الفقه بحلول ثلاثة لمشكلة التنازع الظاهرى الأول : هو أن الخاص يقيد النص العام ويستبعد تطبيقه والثانى : هو أن النص الإحتياطى لا يطبق حيث يمكن أعمال النص الأصلى الذى يمثل حماية أكثر فاعلية للمصلحة القانونية الواحدة ، والثالث : هو مبدأ الواجب الذى

بمقتضاه يطبق النص الذى يشمل إلى جانب الواقعة المنصوص عليها الواقعة الأخرى الواردة بالنص الآخر بإعتبارها مكونة لدرجة أقل جسامّة فى الأعتداء على المصلحة المحمية ، ومثال ذلك القتل العمد ، ونص الضرب أو الجرح حيث نجد أن تطبيق النص الأول يشمل بالضرورة الواقعة المجرمة بالثانى^(١)..

والواقع إننا إذا نظرنا إلى الحلول المتقدمة نجد أنها لا تخرج عن معيار واحد وهو أن النص الخاص يقيد فى التطبيق النص العام ويستبعده^(٢)، وأن اللاحق ينسخ السابق .

كذلك يدخل تحت صور التنازع الظاهرى ما يطلق عليه فى الفقه بالواقعة اللاحقة غير المعاقب عليها . ومثال عدم عقاب السارق على جريمة إخفاء المسروقات . فلا يوجد تعدد بين السرقة وبين الإخفاء إذا قام السارق بالاحتفاظ بالمسروقات لأن واقعة الإخفاء متضمنة فى واقعة السرقة ذاتها^(٣) .

وبالتالى فإن حلول التنازع الظاهرى للنصوص يكون باللجوء إلى وسائل التفسير المنطقى التى تحكم غالبية فروع القانون وهذه الوسائل تشمل القواعد الثلاث الأساسية الآتية وهى أن :

- ١ - القانون الخاص يقيد العام .
- ٢ - القانون اللاحق ينسخ السابق .
- ٣ - القانون الأشد ينسخ الأضعف .

(١) نقض ١٩٤٦/٢٨ - مجموعة لقواعد القانونية ص ٧ رقم ٦٩ ص ٦٣
(٢) و(٣) د / مأمون سلامة - المرجع السابق - ص ٥٤٧ - ٥٤٩ .

خامسا : حكم التنازع بين نصوص الأمر العسكرى وبين نصوص قانون المباحى

يختلف تعدد الجرائم عن التنازع الصورى بين النصوص وتعدد الجرائم قد يكون تعدداً عادياً وقد يكون تعدداً معنوياً فالتعدد المعنوى أو الصورى للجرائم يقصد به أن يرتكب الجانى فعلاً مادياً واحد ينطبق عليه أكثر من نص من نصوص قانون العقوبات سواء ترتب على ذلك الفعل نتيجة واحدة أو أكثر مختلفة أو متماثلة أما التعدد المادى للجرائم فيقصد به ارتكاب الشخص أفعالا متعددة تعد كل منها جريمة قائمة بذاتها سواء كانت كلها من نوع واحد كما لو ارتكب الجانى عدة سرقات أم كانت من أنواع مختلفة كما لو ارتكب قتل وسرقة

أما التعدد الظاهرى للنصوص فيقصد به وجود قاسم مشترك بين نصين أو أكثر ولكن نصا واحداً يكون هو المطبق^(١).

والقانون المصرى لم يرد به نص يتبع عن التنازع أكثاف بما تقضى به قواعد التفسير المنطقى^(٢).

وإذا كانت وسائل التفسير تعتمد على تحديد ألفاظ النص فضلاً عن تحديد الهدف من النص . وأن الوسائل التى تعتمد على تحديد ألفاظ النص مؤسسة على الكشف عن مدلول ألفاظ النص مع تحديد المعنى الإجمالى للنص فإن هدف المفسر يجب أن يكون هو الكشف عن قصد الشارع من ألفاظ النص كما أن وسائل التفسير قد تعتمد على الأعمال التحضيرية أو المصدر التاريخى للنص أو الوسيلة الأساسية من التفسير.

(١) د/حسنى الجندى : المرجع السابق - الجزء الثانى - ص ٢٧٥ .

(٢) د / محمود محمود مصطفى - شرح قانون العقوبات - القسم العام ط ١٠ سنة ١٩٨٣ بند ٤٧ ص ٤٩ .

وبإعمال القواعد السابقة على التنازع بين الأمر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ وقانون المباني رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بشأن المواد المتعارضة بين كل منهما نجد أن :

١ - الأمر العسكري يعتبر لاحقاً على قانون المباني وبالتالي فإن نصومه هي التي تسرى تطبيقاً لقاعدة أن القانون اللاحق ينسخ القانون السابق .

٢ - الأمر العسكري يعتبر قانوناً خاصاً بالنظر إلى قانون المباني الذي يعد القانون العام في صدد قضايا المباني وبالتالي يتم أعمال نصوص الأمر العسكري عملاً بقاعدة أن (الخاص يقيد العام) .

٣ - نصوص الأمر العسكري جاءت مشددة عن نصوص قانون المباني وبالتالي يعمل بالأمر العسكري عملاً بقاعدة (وجوب تطبيق النص الأشد عن مفاضلته النص اللاحق) . ونصل في النهاية إلى وجوب تطبيق النصوص الواردة بالأمر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٩١ في الحالات التي يوجد فيها تنازع بين النصوص المتعلقة بالجرائم الواردة به والنصوص الواردة بقانون المباني .

ولكن كل ذلك إذا كان الأمر العسكري يعد سارياً أما وإننا رأينا من قبل ومن رأينا الخاص أن الأمر العسكري يعد في حكم القانون الذي أنهى تلقائياً بإنتهاء حالة الزلزال فإنه لم يعد هناك وجود لأعمال نصوص الأمر العسكري الآن وإن كان وجوده له أثر أثناء فترة الزلزال فقط .

وبالتالى فإن الجنايات المنصوص عليها فى الأمر العسكرى إذا كانت حدثت أثناء الزلزال فإنها تكون الآن أمام محكمة الجنايات ولكن عن تلك الجرائم لفتى إرتكبت فقط أثناء فترة الزلزال أما بعد إنتهاء مدة الزلزال فلا مجال للعمل بالأمر العسكرى .

لذلك نرى أنه يجب أن ينص فى صلب القانون المحدد بطبيعته والذى لا يحدد موعداً لإنتهاء العمل به على أنه يعمل بأحكامه خلال فترات الكوارث والأخطار على أن ينتهى العمل به بمجرد إنتهاء تلك الكوارث والأخطار أو بمجرد زوال الآثار المترتبة على حدوث تلك الكوارث أو الأخطار التى نجمت عنه خلال فترة حدوثه .

وبذلك لا يطبق القانون محدد الفترة إلا لدواعى إستعماله فقط ونضمن ألا يطبق خارج حدود الفترة الزمنية التى صدر بمناسبتها وخلالها ذلك القانون المحدد لفترة وعلى هذا النحو وإذا تضمن القانون هذا النص فإنه سوف يعود ويعتبر فى حقيقته كقانون محدد الفترة بالنص عليه ولو لم يكن بالنص الصريح بتاريخ محدد بل بإنتهاء الغرض من إستخدامه وإنتهاء دواعى إستخدامه .

الأمر الذى سيصل بنا فى النهاية - إلى توحيد القواعد التى تحكم القوانين محددة الفترة وبالتالى لا نحتاج إلى تشريع لاحق لإنتهاء العمل بالقانون لأن سريان القانون لفترة طويلة خارج النطاق الزمنى لمسريانه وخاصة خلال فترات الكوارث والأخطار لا شك يشكل خطورة بالغة إذ فضلاً عن شدة المواد العقابية التى تحكمها نصوصه فإنه سوف يخلق تلك المشكلات التى تثار حول التعدد الظاهرى للنصوص بين المواد التى يحتويها القانون محدد الفترة والمواد الأخرى التى تجرم تلك الأفعال فى القوانين الأخرى سواء كان قانون العقوبات أو القوانين الخاصة .

سادسا : العقوبة المنصوص عليها في الأمر العسكري

قرر الأمر العسكري الجنائية لكل الجرائم المنصوص عليها فيه وجعل الحد الأدنى للسجن سبع سنوات وأن تكون العقوبة الشغل الشاقة المؤقتة التي لا تقل مدتها عن سبع سنوات إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص أو إذا ارتكب الجاني في سبيل أتمام جريمته تزويرا^(١) أو إستعمل في ذلك محررا^(٢) مزورا^(٣) .

ويلاحظ أن النص قد جعل عقوبة السجن بحد أدنى ٧ سنوات في كل أنواع الجرائم المنصوص عليها ، ولكنه شدد العقوبة ورفعها إلى عقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة في حالتين .

الحالة الأولى : أن ينتج عن جريمة وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص .

الحالة الثانية : أن يرتكب - في سبيل أتمام جريمته - تزوير أو إستعمل في ذلك محررا^(٢) مزورا^(٣) .

أما الحالة الثانية فقد تم تشديد العقوبة إذا ارتكب الجاني تزويرا^(١) أو إستخدم محررا^(٢) مزورا^(٣) ، وهنا التشديد مقصود حيث قصد الجاني إلى إحداث هذا التزوير أو إستخدام المحرر المزور مما يضاعف عقوبته^(٤) .

(١) د. هدى قشقوش - المرجع السابق - ص ٧٨

الفصل الثقل
جنايات الأمر العسكرى
رقم ٤ لسنة ١٩٩٢

تمهيد وتقسيم :

إن الجنايات التى صدر بها الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ عديدة ومتنوعة حتى أن نصوص ذلك الأمر بالكامل حولت الجنايات بأكملها وتشمل هذه الجنايات ما يلى : -

- ١ - الجنايات المتعلقة بعدم الإلتزام بقيود الإرتفاع .
- ٢ - جنايات البناء خارج خط التنظيم .
- ٣ - جنايات الأصول الفنية والمواصفات العامة والرسومات .
- ٤ - جنايات الهدم بدون ترخيص .
- ٥ - جنايات عدم تنفيذ القرار والحكم .
- ٦ - جنايات الكوارث والحوادث والأخطار .
- ٧ - جنايات التخريب والتعيب والإتلاف عمداً .

ونعرض لكل مما سبق فى مبحث مستقل .

المبحث الأول

جنايات عدم الالتزام بقيود الإرتفاع

تمهيد :

إشترط الأمر العسكرى لقيام إحدى الجرائم المتعلقة بعدم الإلتزام بقيود الإرتفاع توافر إحدى ثلاث صور فقط هى البناء أو التعلية أو التوسعة ولما كانت المادة الرابعة من قانون المباني رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ قد نصت على أن الأعمال التى لا يجوز مباشرتها بدون ترخيص هى إنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أى تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية ، فإن الأمر العسكرى يكون قد أقصر على تجريم ثلاثة أفعال فقط من الأفعال المنصوص عليها فى المادة الرابعة سالفه الذكر وبالتالى فلا يجوز أن يطبق الأمر العسكرى على أفعال أخرى غير منصوص عليها فى الأمر العسكرى حتى ولو نص عليها فى قانون آخر ولو كان قانون المباني . مع ملاحظة أن أفعال الهدم بدون ترخيص تخضع لحكم خاص تناولها الأمر العسكرى سوف نعرض له فى موضعه ، ومن ثم فإن المشرع بذلك يكون قد أخرج إقامة الأعمال وتعليتها وتعديلها وتدعيمها وإجراء التشطيبات الخارجية التى تحددها اللائحة التنفيذية من نطاق سريان القانون .

أولاً : صور عدم الإلتزام بقيود الإرتفاع

إن نص التعليق المنصوص عليه في المادة الرابعة ينطوى بلا شك على معنى الإلتزام بقيود الإرتفاع المقررة في القانون .

فالمحظور من الأعمال بنص الأمر العسكري يشمل الصور الثلاث الآتية:

١ - إنشاء المباني :

لا يجوز وفقاً لهذا النص أن يقوم شخص ما أو هيئة بإنشاء أى مبانٍ إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم .. والبناء هو مجموعة من المواد أياً كان نوعها جبساً أو جيرا^(١) أو حديداً أو كل هذا معا^(٢) أو شيئاً غير هذا شيدته يد أنسان لتتصل بالأرض إتصال قرار .. ويستوى أن يكون البناء معداً لسكن إنسان أو لإيداع أشياء ، فالزرايى والمخازن تعتبر بناء بل قد يكون البناء معداً لشيء من ذلك ، فالحائط المقام بين حدين بناء والعمد التذكارية وما إليها من تماثيل مبنية على سطح الأرض بناء ، وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور (الكبارى) وكل ما شيد فى باطن الأرض بناء^(٣) وأيضاً تعتبر الجبانات بناء بالمفهوم السابق .

والأنواع المختلفة للمباني تشمل ثلاث أنواع هى^(٤) :

(١) د / السنهورى - الوسيط - الجزء الثانى - المجلد الثانى ص ١٥٠٦ بند ٧٤١
(٢) د / زكى حواس - فن البناء المعاصر - ص ٨١٩ .
(٣) د / زكى حواس - فن البناء المعاصر - ص ٨١٩ .
(٤) د / زكى حواس - فن البناء المعاصر - ص ٨١٩ .

أ - أنواع مبسطة مثل : الأسواق الريفية - السلخانة الريفية - سقائف المخازن البسيطة - أسطبلات - منازل - مستعمرات سكنية - منازل للإيجار - محلات تجارية - مدارس روضة وإبتدائى وثانوى - صالات للألعاب الرياضية - مصانع صغيرة - سجون وأصلاحات - محطات فرعية - فنادق عادية ...

ب - أنواع يتطلب حلها وتنسيقها وتجهيزها دراسات متعمقة مثل : الفيلات - مباني المعارض - حمامات سباحة - بيوت تجارية - معاهد التعليم العالى والجامعى والمهنى - مباني للإدارات والمحاكم - مقاصف - مستشفيات - عيادات طبية - حمامات مياه معدنية - معامل - مسارح - دور سينما - دور العرض والملاهى والاجتماعات - سخانات عامة - محطات رئيسية ..

ج - أنواع المباني وأجزاء المباني المنوه عنها فى النوع السابق والتي يغلب فيها البحث الفنى الدقيق أو الناحية الزخرفية أو التجهيزات المركبة مثل التنسيق والتعديلات الداخلية فى مباني قاعة أو مستجدة من النوع الثانى مثل المباني التذكارية والنسافورات وأكشاك المعارض وأعمال التصميم الداخلى والديكور ...

وبعبارة أخرى فإن المقصود بالبناء فى عرف قوانين المباني هو كل شئ متماسك من صنع الإنسان وأتصل بالأرض إتصال قرار . فالحائط من طوب وأسمنت يعتبر بناءاً" إن أتصل بالأرض إتصال قرار وكذلك إذا أقيم الحائط بفعل الإنسان من حجارة وأسمنت أو من المسلح أو من الطوب اللبن المخلوط بالطين والتبن .. ولكن إذا أدت عوامل جوية أو جيولوجية إلى تكوين مثل هذا الحائط فلا يعتبر بناءاً" لأنها ليست من

صنع الإنسان وإن اتصلت بالأرض إتصال قرار .. ومن البديهي أن مجرد رص طوب أو حجارة على هيئة صور أو جدار دون أن يتصل ذلك بالأرض إتصال قرار أو دون تماسك لا يعتبر بناء .. والإتصال بالأرض قد يكون مباشر كالبناء على سطح الأرض أو بعمل أساسات بها ، وقد يكون بطريق غير مباشر كبناء حجارة أو جدار فى دور علوى متصل بالأدوار السفلى - بالطبع - إتصال قرار ^(١) .

وإنشاء المبنى هو البدء فى إقامته لأول مرة وبالتالى فإن لفظ إنشاء يؤخذ منه أن مجرد وضع الأساسات للمبنى لأول مرة يستوجب إستخراج ترخيص له من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم .. ولكن لا يعتبر بناء العقار بالتخصص كالمصاعد ^(٢) وقد ذهبت بعض أحكام النقض إلى أن المقصود بالمباني فى خصوص تنظيم وهدم المباني هو كل عقار مبنى يكون محلاً للإنتفاع والإستغلال أياً كان نوعه ^(٣) .

٢ - توسيع المباني وتعديلها :

يشمل معنى توسيع المباني تغيير معالم البناء سواء من الداخل أو من الخارج مثل تحويل شقة واسعة إلى شقتين مثلاً أو هدم حائط بداخل تلك الشقة أو أكثر لتوسيعها مما يعتبر فى حكم التعديل أيضاً .. ولا شك أن إجراءات أى تعديل داخل أحد المباني الذى يكون خاضعاً لقانون المحال التجارية والصناعية ، فإنه وفقاً لنص المادة ١١ من القانون رقم

(١) د / عبد الناصر المطار - تشريعات تنظيم المباني - الطبعة الثالثة - ص ٨ بند ٣ .

(٢) د/ السنهورى - المرجع السابق - ص ١٥٠٧ .

(٣) نقض جنائى طعن رقم ١٠٥٥ من ١٣٥ ١٢/٢/ ١٩٦٥ .

٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ المعدل بالقرار رقم ٣٥٩ لسنة ١٩٥٦ لا يجوز إجراء أى تعديل فى المحال المرخص بها إلا بموافقة الجهة المنصرف منها الرخصة ..

وتطبيقاً لذلك إذا قام شخص ببناء سندرة مثلاً داخل المحل الخاص به فنحن نرى أن هذا يعتبر تعديل فى محل صناعى أو تجارى أو محل عام ويخضع لقوانين المحال العامة أو المحال الصناعية التجارية وبالتالي فإنه لا يعتبر فى هذا الصدد - من أعمال البناء - ومن ثم لا يطبق عليه القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ..

وتوسيع المبنى قد يشمل التعديل لبعض أقسام هذا المبنى الذى قد يكون بالتوسيع من الداخل أو الخارج ..

٣ - تـعليـة المـبنى :

المقصود بالتعليّة هى الزيادة بالبناء على المباني القائمة ، أى إقامة مباني جديدة فوق المباني القائمة .. والكثيرون فى الوقت الحاضر يقومون بالتعليّة بدون ترخيص أكثر من الحد المسموح به قانوناً وذلك نظراً لأزمة الإسكان الحالية مما نتج عنه عدم تحمل المباني للتعليّات ، الأمر الذى ينتج عنه انهيار المبنى ولذلك إستلزم القانون الحصول على ترخيص للتعليّات ..

ومما هو ليس فى حاجة إلى بيان أن أجسر المخالفات وأخطرها هو البناء بدون ترخيص ، ذلك أن المخالف فى هذه الحالة يلتفت عن القانون برمته ويضرب بأحكامه عرض الحائط ويلجأ إلى السوق السوداء فى تدمير المواد اللازمة له ويتم البناء بعيداً عن أعين القانون ، لذلك فإنه

لا توجد وسيلة فنية للتأكد المطلق من صلاحية المبنى أو سلامته مهما بدا متقنا مع الشروط التي يتطلبها التشريع ^(١) .

ويدخل فى منلول التعليية أيضا" أى بناء يقام لم يكن متواجدا" بالترخيص من قبل مثل أماكن الخدمات على سطح المنازل أو إقامة عشة للطيور من الطوب اللين ، وذلك لأن المقصود بالعليية هى إضافة أية أعمال غير مسموح بها وغير مصرح بها كإضافة طابق أو أكثر فوق البناء القائم ..

وغنى عن البيان أنه يشترط لكى ينطبق الأمر العسكرى على تلك المخالفات المتعلقة بإنشاء المباني وتوسيعها أو علييتها أن تكون متعلقة فى الأساس بعدم الإلتزام بقيود الإرتفاع ومن ثم يكون الإتشاء أو التوسع أو التعليق قد تجاوزت قيود الإرتفاع المقررة .

ثانيا" : أقسام عدم الإلتزام بقيود الإرتفاع

وقيود الإرتفاع المقررة تنقسم إلى قسمين أولهما المخالفات المتعلقة بعدم الإلتزام بقيود الإرتفاع المقررة طبقا" لقانون المباني رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل وثانيهما المخالفات المتعلقة بعدم الإلتزام بقيود الإرتفاع المقررة طبقا" لقانون الطيران المدني ..

ونعرض لكل منهما على التوالي :

(١) المذكرة الإيضاحية لمشروع لقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

(أ) المخالفات المتعلقة بعدم الإلتزام بقيود الإرتفاع المقررة طبقاً
لهذا القانون:

وتعتبر قوانين المباني فى العرف القانونى عموماً من قواعد الضبط الإدارى حيث أنها تتضمن اشتراطات تتعلق بسلامة المواطنين وأمنهم وصحتهم ، والدولة تملك أن تصدر قواعد للضبط الإدارى للحفاظ على الأمن والسكينة والصحة العامة ، وإذا اشترط قانون المباني حداً معيناً للإرتفاع فإن هذا ليس تحكماً وإنما هو أمر تعليمي ضرورة الحفاظ على الصحة العامة لأن الدراسات العلمية أثبتت أن ضوء الشمس يدخل إلى الأدوار السفلى بزاوية معينة تقضى ألا يرتفع البناء المواجه عن حد معين وإلا حجب ضوء الشمس بما يترتب عليه من أضرار بالغة بالصحة العامة أضف إلى ما سبق أن الإرتفاع بالمبنى بما يزيد عما تتحمله الأساسات يؤدي إلى كوارث أنهيار العمارات وتهديد الأرواح والممتلكات ..

والقواعد الخاصة بالإلتزام بقيود الإرتفاع كانت مبنية فى المواد ٣٥ ، ٣٦ ، ٣٧ من اللانحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بإصدار اللانحة التنفيذية لقانون التخطيط العمرانى ونصت المادة ٨١ من تلك اللانحة للقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بشأن التخطيط العمرانى ...على أنه تسرى فى المدن والقرى التى لم يتم إعتداد التخطيط العام والتخطيط التفصيلي لها الإشتراطات الواردة فى البنود التالية ..

١ - يشترط فيما يقام من الأبنية على جانبي الطريق عاماً كان أو خاصاً ألا يزيد الإرتفاع الكلى لواجهة البناء المقامه على حد الطريق على مثل وربع مثل البعد ما بين حديه إذا كان متوازيين ، ويشترط ألا

يزيد ارتفاع الواجهة على ٣٠ متر ، وتقاس الارتفاعات المذكورة من أمام منتصف واجهة البناء لكل واجهة مقاساً من منسوب سطح الرصيف إن وجد وإلا فمن منسوب سطح محور الطريق ..

وإذا كان حدا الطريق غير متوازيين كان مدى الارتفاع مثل وربع مثل المسافة المتوسطة بين حدى الطريق أمام واجهة البناء وعمودياً عليها ..

٢ - إذا كان البناء يقع عند تلاقي طريقين متعامدين يختلف عرضهما ، جاز أن يصل الارتفاع في الواجهة المطلّة على أقل الطريقين عرضاً إلى أقصى الارتفاع المسموح به بالنسبة إلى أكبر الطريقين وذلك في حدود الواجهة مساو لعرض الطريق الأوسع مقاساً من رأس الزاوية عند تقابل أقل الطريقين عرضاً مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسع ، ويشترط ألا يزيد على خمسة وعشرين متراً وألا تقل المسافة بين محور الطريق الأصغر وبين حد البناء على ثمن ارتفاع أعلى واجهة للبناء المطلّة عليه . فإذا قلت المسافة المذكورة عن هذا القدر جاز الارتداد بمباني الواجهة بمقدار الفرق ، على أن يبدأ هذا الارتداد بعد الارتفاع القانوني المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق الصغير ويعفى عن الارتداد المشار إليه ناصية البناء على الطريق الصغير بطول ١٢ متراً مقبوساً من رأس الزاوية عند تقابل أقل الطريقين عرضاً مع الخط للبناء على الطريق الأوسع ..

وإذا كان البناء على طريقين متعامدين عند موقع البناء أو على طريقين متقابلين عند موقع البناء وكنا غير متعامدين جاز أن يصل الارتفاع في الواجهة المطلّة على الطريق الأوسع مساو لعرضه وطبقاً للإشتراطات المشار إليها في الفقرة السابقة - على أنه إذا زاد عمق البناء على عرض الطريق الأوسع يحدد ارتفاع المبانى طبقاً للبند (١) مع

أفترض وجود مستوى رأسى فى حدود عمق مساو لعرض الطريق الأوسع مقيسا من ذلك الطريق لتتلاقى عنده مستويات الارتداد على الطريقين ..

وإذا كان البناء يقع على طريق عام يختلف عرضه عند البناء عن العرض الوارد فى المرسوم أو القرار لخطوط تنظيمة وجب حساب الارتفاع على أساس خطوط التنظيم المقررة متى كان قد بدىء فى إتخاذ إجراءات تنفيذ القرار المعدل لخطوط التنظيم وإلا فيكون الحساب على أساس عرض الطريق القائم ..

٣ - يجوز للمجلس المحلى المختص بقرار يصدر منه أن يقسم المدينة من حيث إرتفاع المباني بها كما يلى :

الفئة الأولى : لا يزيد الارتفاع الكلى لواجهة البناء فيها على مثل وربع مثل من البعد ما بين حدى الطريق ..

الفئة الثانية : لا يزيد الارتفاع الكلى لواجهة البناء فيها على مثل البعد ما بين حدى الطريق ..

الفئة الثالثة : لا يزيد الارتفاع الكلى لواجهة البناء فيها على ثلاثة أرباع البعد ما بين حدى الطريق ..

وفى جميع هذه الحالات يجب ألا يجاوز إرتفاع واجهة البناء على الصامت ٣٠ مترا ..

٤ - للمجلس المحلى المختص بقرار يصدره أن يسمح فى شوارع معينة أو مناطق محددة فى المدينة مجاوزة حد الارتفاع الأقصى للبناء المشار

إليه في البند (١) وفي حدود الإرتفاع المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق ، وبشرط ألا يجاوز مكعب المبانى فى مختلف الأدوار محسوباً من سطح الطريق وعلى أساس الوحدات المترتبة ما يلى :

(أ) ثمانية عشر مثلاً لمسطح قطعة الأرض المخصصة لإقامة البناء عليها فى مناطق الفئة المشار إليها فى البند ٣ .

(ب) اثنتى عشر مثلاً لمسطح قطعة الأرض المخصصة لإقامة البناء عليها فى مناطق الفئة المشار إليها فى البند ٣ .

(ج) ستة أمثال مسطح قطعة الأرض المخصصة لإقامة البناء عليها فى مناطق الفئة الثالثة المشار إليها فى البند ٣ .

٥ - يصرح بتجاوز الإرتفاعات المقررة فى القواعد السابقة بالنسبة لأبار السلاكم أو غرف آلات المصاعد أو خزانات المياه أو أجهزة تكييف الهواء بمقدار خمسة أمتار وبمقدار واحد للدرابى والأغراض الزخرفية على أن يقتصر الإستعمال على هذه الأغراض ..

ويصرح فى دور العبادة والمبانى العمة بمجاوزة الإرتفاعات المذكورة للقباب والأبراج الزخرفية والمآزن وذلك بعد موافقة المجلس المختص .

لا يجوز التجاوز عن تلك المخالفات لخطورتها على الأرواح والممتلكات وبالتالي لم يكن يقبل التصالح فيها فى ظل سريان أحكام التصالح وخطورتها الشديدة أقرها الأمر العسكرى .

ويلاحظ أن المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والمعلقة بالقانون رقم ٣٣٠ لسنة ١٩٧٣ لم توضح أن الخطورة على الأرواح والممتلكات من الحالات التي لا يجوز التجاوز عنها ولذلك كان لا يستدل من النص على عدم التجاوز عن تلك المخالفات .

ولا شك أن تقدير مدى خطورة المبنى على الأرواح أو الممتلكات من إختصاصات الجبة الإدارية ولها تقديرها المطلق في ذلك .

ويلاحظ أن القانون قد منح للمحافظ المختص سلطة التجاوز عن بعض المخالفات التي تؤثر على الصحة العامة وأمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك في حدود تبينها اللائحة التنفيذية ولقد أشارت اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٧٣ إلى أن حدود التجاوز هي ٥ ٪ من البروزات المسموح بها لواجهات البناء المطلة على الطريق والأفنية .

وإذا كان البناء يقع على طريقتين متعامدين عند موقع البناء أو على طريقتين متقابلين عند موقع البناء وكانا غير متعامدين جاز أن يصل الارتفاع على الواجهة المطلة على الطريق الأقل عرضاً إلى أقصى الارتفاع المسموح به بالنسبة إلى الطريق الأوسع إذا كانت في حدود عمق من واجهته المطلة على الطريق الأوسع مساو لعرضه وطبقاً للشترائط المشار إليها في الفقرة السابقة - على أنه إذا زاد عمل البناء على الطريق الأوسع يحدد ارتفاع المبنى طبقاً للبناء (١) مع افتراض وجود مستوى رأسي في حدود عمق مساو لعرض الطريق الأوسع مقيساً من ذلك الطريق لتتلافى عنه مستويات الأرترداد على الطريقتين .

وإذا كان البناء يقع على طريق عام يختلف عرضه عند البناء عن العرض الوارد فى المرسوم أو القرار المقرر لخطوط تنظيمه وجب حساب الارتفاع على أساس خطوط التنظيم المقررة متى كان قد بدئ فى إتخاذ إجراءات تنفيذ القرار المعدل لخطوط التنظيم وإلا فيكون الحساب على أساس عرض الطريق القائم .

ونسب السماح المشار إليها باللائحة التنفيذية تقرر لمواجهة الاختلاف الطبيعى بين التصميم والتنفيذ فى حدود ٥٪ للأبعاد إذا أنه لا يتصور أن يزال منور إذا نقص عند الحد المسموح به عدة سنتيمترات ولا يتصور أن يزال المبنى إذا زاد الارتفاع شبرا" واحدا" فذلك أمور مسموح بها .

وسلطة التجاوز فى يد المحافظ عن الإزالة فقط دون مساس بالمحاكمة الجنائية وتوقيع العقوبة على المالك المخالف .

ويجدر التنبيه إلى أن النص قد صرح بأن سلطة المحافظ فى التجاوز تسرى على حالات الإزالة فقط وبالتالي فإن التجاوز لا يسرى على التصحيح طبقا" لنص المادة وإن كنا نرى أن الأمر قد أخلط لدى المشرع وبالتالي فالمقصود من الإزالة فى هذا النص هو الإزالة للتصحيح أيضا" .

وأشترطت المادة (١٦) أن تكون تلك المخالفات لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران ولا شك أن الأمر فى ذلك هو للجهة الإدارية .

(ب) مخالفة قيود الإرتفاع المقررة في قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ .

تحدد القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ بخصوص الطيران المدني في المواد ٢٢ - ٢٥ بعض تلك القيود .

تنشأ حقوق الإرتفاق خاصة تسمى حقوق إرتفاق جوية لتأمين سلامة الملاحة الجوية وحث عمل أجهزتها وتشمل هذه الحقوق على الأخص ما يأتي :

١ - إزالة أو منع إقامة أية مبان أو إنشاءات أو أغراض أو أسلاك أو أية عتبة مهما كان نوعها أو تحديد إرتفاعها ، وذلك في المناطق المجاورة للمطارات ومنشآت الأجهزة الملاحية .

٢ - وضع علامات للإرشاد عن العوائق التي تشكل خطراً على سلامة الملاحة الجوية .

يحدد وزير الطيران المدني نطاق ومدى حقوق الإرتفاق الجوية والمناطق التي تقوم فيها بما يكفل تأمين سلامة الملاحة الجوية وحماية الأشخاص والممتلكات، وذلك كله طبقاً للقواعد والأنظمة الدولية المقررة في هذا الشأن

ولايجوز تشييد أى بناء أو إقامة أية عوائق في المناطق المشمولة بحقوق الأرتفاق الجوية ، أو إجراء أى تغيير في طبيعة أو جهة إستعمال الأرضى الخاضعة للإرتفاق الا بموجب ترخيص مسبق من سلطات الطيران المدني وطبقاً للشروط المقررة .

ولايجوز إنشاء منارى ضوئية أو لاسلكية غير واردة فى خطوط الطيران المدنى إلا بعد موافقة سلطات الطيران المدنى .

ولسلطات الطيران المدنى أن تطلب إزالة أو تعديل أى جهاز ضوئى قد يحدث التباسا مع الأجهزة الضوئية المساعدة للملاحظات الجوية ، كما يجوز لها فرض مايلزم من القيود على المنشآت التى يتصاعد منها دخان أو كل ما من شأنه أن يؤثر على الرؤية فى جوار المطارات أو على تأمين سلامة الملاحة الجوية .

وعلى كل من يملك أو يستعمل تجهيزات كهربائية أو منشآت معدنية ثابتة أو متحركة من شأنها أن تحدث ت دخلا يعرقل عمل الأجهزة اللاسلكية أو الأجهزة المساعدة للملاحة الجوية ، أن يتقيد بالتدابير التى تعينها له سلطات الطيران المدنى لإزالة هذا التداخل .

ويجدر التنبيه الى أن التعديل الوارد بالقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ هو تعديل فى صالح كثير من المخالفين ، ولقد كان الهدف من ذلك هو عدم ضياع المباني التى تعتبر ثروة قومية لايجوز إزالتها طالما لم تكن تشكل خطورة على الأرواح والممتلكات .

وكانت المادة الثالثة من قبل تحظر التجاوز عن الحد الأقصى للإرتفاع المحدد قانوناً . ولكن بعد التعديل أصبح الخطر يمتد فقط الى مخالفات قيود الإرتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ .

ومفاد ما سبق أنه فى ظل المادة الثالثة قبل التعديل كان تجاوز الحد الأقصى للإرتفاع سواءاً فى قانون المباني أو القوانين الأخرى مثل

قانون الطيران المدني غير مسموح به ولا يجوز التصالح عن كليهما ، أما بعد التعديل فإنه يجوز لكل مخالف تجاوز الحد الأقصى للارتفاع المحدد قانوناً وفقاً لقانون المباني أن يقل طلب التصالح الذي تقدم به ولم يعد يمتد الحظر إلا لقيود الارتفاع المقرر في قانون الطيران المدني فقط . ولعل الهدف من إباحة التصالح في المخالفات المتعلقة بتجاوز الحد الأقصى للارتفاع المحدد قانوناً وفقاً لقانون المباني أن الشارع يراعى أن الغالبية العظمى من المباني تجاوزت الحد الأقصى للارتفاع المسموح به .

وفي هذا الصدد فإنه من الممكن أن يكون شخص ما قد تقدم بطلب للتصالح في ظل المادة الثالثة بعد تعديلها وتم رفض طلب التصالح لتجاوزه الحد الأقصى المقرر للارتفاع بالمخالفة لقانون المباني ولكن يكون من صالح هذا المخالف بعد صدور القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ أن يتقدم بطلب آخر للتصالح من الممكن أن يقل حتى ولو كان مجاوزاً للارتفاع المحدد قانوناً طالما لم يكن مخالفاً لقيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني ولم يشكل المبنى خطورة على الأرواح والممتلكات ولم يكن خارجاً على خط التنظيم .

ويلاحظ أن المخالفات المتعلقة بعدم الالتزام بقيود الارتفاع المقررة طبقاً لهذا القانون هي من المخالفات التي إن وقعت بعد العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ تكون من المخالفات التي لا يجوز التجاوز عنها على الإطلاق لخطورتها ، فليس معنى أن المشرع تغاضى عن تلك المخالفات بصدد التصالح عن المخالفات التي وقعت في ظل القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أن يكون هذا موافقة من المشرع عن التجاوز عن تلك المخالفات مستقبلاً بل العكس هو الصحيح إذ لا يجوز التجاوز عن تلك

المخالفات تماما" مثل تجاوز قيود الإرتفاع المقررة بالقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٧١ بشأن الطيران المدني وذلك ما قرره المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والمعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣م حيث قررت إنه فى جميع الأحوال لا يجوز التجاوز عن المخالفات المتعلقة بعدم الإلتزام بالقيود المقررة طبقا لهذا القانون أو قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو بخطط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصيص لإيواء السيارات .

المبحث الثنائي

جنايات البناء خارج خط التنظيم

تمهيد :

حظرت الفقرة الخامسة من المادة الأولى من الأمر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ إجراء أعمال البناء أو التعلية أو التوسعة فيما يجاوز خطوط التنظيم وبالتالي يكون التجريم قاصراً^(١) على تلك الصور الثلاث فقط ولا يمتد إلى بقية الصور المنصوص عليها في المادة الرابعة من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ إذا تمت بالمجازة لخطوط التنظيم^(٢).

ويسرى هنا ما يسرى بصدد معنى كل صورة مما سبق سرده بصدد البناء المخالف لقواعد الارتفاع .

ولقد نصت المادة ١٣ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ على أنه يصدر بإعتماد خطوط التنظيم للشوراع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المحلي المختص ومع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ،

(١) راجع ما سبق تفصيلاً بشأن البناء بالمخالفة لقواعد الارتفاع المقررة في المبحث السابق .

يحظر من وقت صدور القرار المشار إليه في الفقرة السابقة إجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم على أن يعوض أصحاب الشأن تعويضاً عادلاً ، أما أعمال التدعيم لإزالة الخلل وكذلك أعمال البياض فيجوز القيام بها.

وإذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم جاز للمجلس المحلي المختص بقرار مسبب إلغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص له قد شرع في القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع وذلك بشرط تعويضه تعويضاً عادلاً.

أولاً : تعريف خط التنظيم

وخط التنظيم كما أشارت إليه اللائحة التنفيذية لقانون المباني هو الخط المعتمد الذي يحدد الطريق بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة (م ٢٤ لائحة) وتقوم الإدارة الهندسية بمجالس المدن بوضع خطوط التنظيم عن طريق إعداد خرائط مساحية لمناطق مجمعة من المدن أو الشوارع مستقلة مبينة عليها الأراضي والمباني المملوكة ملكية خاصة والأراضي والمباني المملوكة ملكية عامة وحدود كل منها والطرق الموجودة وغير ذلك من المعالم القائمة في الطبيعة وتعد الخريطة بمقياس رسم ١ : ٥٠٠ أو ١ : ١٠٠٠ ، إذا لم تكن هناك خريطة مساحية فيعد رسم مساحي للطريق المطلوب مع وضع خطوط تنظيمية تبين معالم هذا الطريق وحدود الأملاك العامة والخاصة ويراعى في خطوط التنظيم الإحتياجات اللازمة لإتساع الطرق وأسس التخطيط السليمة .

وبعد أن يتم وضع وتحديد خطوط التنظيم بالطريقة السابقة فإنه يصدر بإعتادها قرار من المحافظ المختص وذلك بعد موافقة الوحدة المحلية المختصة ، وبإعتداد خطوط التنظيم ويصدر القرار من المحافظ فإنه يتحدد فى النهاية الفاصل بين الأملاك الخاصة والأملاك العامة أو المنفعة العامة ، وأيضا فإنه يصدر ذلك القرار فإنه يحظر إجراء أعمال البناء أو التعلية فى تلك الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم . لأنه بعد أن يتم تحديد خط التنظيم يتبين أنه توجد عقارات خارج خط التنظيم فلا يجوز لأى شخص أن يقوم بالبناء أو التعلية منذ صدور ذلك القرار من المحافظ بإعتداد خطوط التنظيم . والمحظور فى النص القيام به هو أعمال البناء أو التعلية فقط أما أعمال البياض والتدعيم فيجوز القيام بها.

ثانياً : تعديل خطوط التنظيم

إن إعتداد خطوط التنظيم ليس مجرد قرار يصدر من المحافظ بعد أخذ موافقة الوحدة المحلية المختصة ولكن يترتب عليه كثير من الآثار وذلك لأن تحديد خطوط التنظيم يؤثر تأثيراً كبيراً على المباني التى يقطع منها جزء يدخل داخل نطاق خطوط التنظيم وبالتالي فإن صاحب الشأن يجب أن يعرض التعويض الكامل بالإضافة إلى أن كثيراً من المباني تكون قد تم إستخراج تراخيص لها وبالتالي يكون لأصحاب الشأن تعديل تلك التراخيص بعد إعتداد خطوط التنظيم.

وقد يصدر بعد إعتداد خط التنظيم قراراً آخر من المحافظ بتعديل خطوط التنظيم فى هذه الحالة يجوز للوحدة المحلية المختصة أن تصدر قراراً مسبباً لإلغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد ويستوى فى هذا الصدد أن يكون المرخص له والذى

إستخرج ترخيصاً" من قبل وفقاً لخط التنظيم المعتمد قد شرع فى القيام بالبناء أو لم يشرع ، وكل ما هنالك أن تقوم الدولة بتعويض أصحاب الشأن تعويضاً عادلاً" .

وجميع الأحكام السابقة يجب ألا تخل بالأحكام الواردة بالقانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ، وذلك لأنه بعد اعتماد خط التنظيم للشوارع قد يدخل فيه عقارات أو أكثر وبالتالي فإن ما يدخل فى نطاق خطوط التنظيم يتم نزع ملكيته إما للمنفعة العامة أو التحسين وأيضاً يتم التعويض وفقاً لأحكام ذلك القانون وهو ما أشارت إليه المادة الأولى من القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ .

إستبدال عبارة الوحدة المحلية بعبارة (المجلس المحلى)

نصت المادة الخامسة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء على أن يستبدل بعبارة القرار النهائى للجنة المختصة عبارة قرار الجهة الإدارية المختصة . وبعبارة المجلس المحلى عبارة الوحدة المحلية . وذلك أينما وردتا فى أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه ويلاحظ أنه عند تناول أى من العبارتين إستخدمنا العبارتين المعدلتين مباشرة.

ثالثاً : أحكام جريمة البناء خارج خط التنظيم

عند مخالفة أحكام المادة الثالثة عشر وقيام صاحب الشأن بالبناء أو التلغية خارج خط التنظيم بالرغم من صدور قرار المحافظ بإعتماد ذلك

الخط فإن المخالف يقع تحت طائلة العقاب لجريمة البناء خارج خط التنظيم. ولهذا حكم بأن تعويض ملاك العقارات الخارجة عن خط التنظيم هو مقابل منعهم البناء ولا يشمل التعويض قيمة العقار ومنفعته^(١) ، كما أنه لا يجوز للمالك إجراء تقوية أو ترميم في المباني البارزة عن خط التنظيم إذا كانت هذه المباني واقعة على جانب طريق عام موجود بالفعل إلا بعد الحصول على رخصة ، أما إذا كان التنظيم معتمدا لإنشاء طريق غير موجود من قبل فإن صدور مرسوم بخط التنظيم في هذه الحالة لا يقيد حرية ملاك المباني المقرر إدخالها في الطريق المزمع إنشاؤه إلى أن يصدر قانون بنزع ملكيتها^(٢) وتقوم الجريمة على عناصر ثلاثة هي : (٣)

١ - إجراء أعمال البناء أو التعلية وفقا للمفهوم القانوني للبناء أو التوسعة

٢ - الخروج على خط التنظيم.

٣- أن يكون الحظر من وقت اعتماد خطوط التنظيم للشوارع.

-
- (١) الطعن رقم ٦ لسنة ٢٧ ق الصادر بجلسة ١٤/٦/١٩٦٣- مجموعة أحكام الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية السنة ١٣ قاعدة ١٢١ ص ٨٠٨
- (٢) القضية رقم ١١٦٢ سنة ٢٤ ق - بالمحامي من السامستر لثلاثون ص ٣٠٥
- (٣) أنظر تفصيلا والمزيد د/ محمد المنجي - المرجع السابق - ص ٣١٠ وما بعدها ، الإمتداد / محمود عبد الحكيم عبد الرسول - المرجع السابق - ص ٢٤٧.

رابعاً : التطبيقات العملية للجريمة^(١)

قررت محكمة النقض بعض التطبيقات العملية لجريمة البناء خارج التنظيم ، وذلك على النحو الآتي :

١ - الطريق الخاص هو كل فضاء مخصص لتوصيل مبنى أو أكثر إلى الطريق العام .

إتهمت النيابة العامة المطعون ضده بأنه في يوم ١٩٦٣/٥/٢٧ بدائرة مركز منيا القمح أقام بناءاً على أرض لم يصدر بشأنها قانون التقسيم وطلبت معاقبته بالمواد ١ ، ١٠ ، ٢٠ ، ٢٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ وقضت محكمة جناح منيا القمح الجزئية - غيايباً - في ١٩٦٣/١١/١٢ عملاً بالمواد ١ ، ١٠ ، ٢٠ من القانون المذكور بتغريم المتهم مائة قرش.

فاستأنفت النيابة العامة هذا الحكم ، ولدى نظر الاستئناف أمام محكمة الزقازيق الابتدائية وجهت المحكمة إلى المطعون ضده تهمتين جديدتين هما: إقامة بناء بدون ترخيص وعلى غير جانب الطريق.

ثم قضت - غيايباً - في ١٩٦٤/٢/٢ عملاً بالمادتين ١ ، ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ - بقبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف ، وبراءة المتهم من التهمة الأولى المسندة إليه ،

(١) هذه التطبيقات منشورة عن كتاب الدكتور / محمد المنجي - وقد قرر سيادته أن للركن المادي للجريمة ثلاثة عناصر أولها إجراء أعمال البناء والثاني الخروج على خط التنظيم والثالث أن يكون الحظر من وقت إعدام خطوط التنظيم للشوارع - د / محمد المنجي - المرجع السابق - ص ٣٩٦

وبإجماع الآراء بتفريمه خمسة جنيهاً عن التهمتين الثانية والثالثة ، وإلزامه بضعف رسم الترخيص وتصحيح الأعمال المخالفة ، وأعلن إليه في ١٩٦٤/٣/٩ قطعت النيابة في هذا الحكم بطريق النقض بسبب الخطأ في تطبيق القانون ، وذلك أن الحكم المطعون فيه قضى بتصحيح الأعمال المخالفة ، في حين أن الممسند إلى المطعون ضده أنه أقام بناء على غير الطريق قبل الحصول على ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم مما فرض له القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ عقوبة الغرامة وضعف رسم الترخيص ، دون عقوبة التصحيح ما دام أن البناء لم يخالف فيه المواصفات التي فرضها القانون.

وقد استعرضت محكمة النقض تقرير محكمة ثاني درجة لتبرئة المتهم من التهمة الأولى بقولها :

(حيث إنه بالنسبة للتهمة الأولى فمن الثابت من محضر مهندس التنظيم أن المتهم أقام البناء على قطعة أرض مسوره بمقاس ٦٨٣,٦٥ متر ، لما كان ذلك وكان التقسيم طبقاً للمادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤١ هو كل تجزئة لقطعة أرض إلى عدة قطع بقصد عرضها للبيع ، وكان غير ثابت أن الأراضي التي بنى عليها المتهم كانت جزءاً من القطعة فإن التهمة الأولى تكون غير ثابتة.

وحيث أن بالنسبة للتهمتين الثانية والثالثة فهما ثابتتان في حق المتهم مما ورد في محضر مهندس التنظيم ومن عدم إدعاء المتهم بأنه إستصدر ترخيصاً بالبناء ويتعين لذلك وعملاً بالمادتين ١ ، ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ وقرار وزير الإسكان رقم ١٦٩ سنة ١٩٦٢ بإنشائه عنهما تطبيقاً للمادة ١/٣٢ ع)

ثم قالت محكمة النقض كلمتها في موضوع الإتهام وقررت أنه :
(لما كان ذلك ، وكان القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن المباني
نص في المادة ١١ منه على أنه (....) ونص في المادة ١٢ منه على أنه
(....) وفي المادة ١٦ منه على أنه (....) ثم فوض في المادة ٢١ منه
وزير الإسكان والمرافق في إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه ، وقد صدر
القرار الوزاري رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ في حدود التفويض . ونصت
المادة الرابعة منه على أنه لا يجوز إقامة بناء إلا إذا كان واقعا على
جانب طريق عام أو خاص ويعتبر طريقا خاصا في تطبيق أحكام هذه
المادة كل فضاء مخصص لتوصيل مبنى أو أكثر إلى الطريق العام إذا لم
يكن المبنى أو المبنى على طريق عام . واضمح من تلك النصوص أن
إقامة البناء على غير جانب طريق عام أو خاص تستوجب العقوبة
المقررة في المادة ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ وهي تصحيح
أو إستكمال أو هدم الأعمال المخالفة فضلا عن الغرامة.

لما كان ما تقدم ، وكان المشرع قد عرف في المادة الرابعة من القرار
١٦٩ لسنة ١٩٦٢ أنفة الذكر الطريق الخاص بأنه كل فضاء مخصص
لتوصيل مبنى أو أكثر إلى الطريق العام إذا لم يكن المبنى أو المبنى
على طريق عام، وكان الحكم المطعون فيه لم يستظهر ما إذا كان الفضاء
المحيط بذلك الطريق الخاص كما هو معرف بالمادة ٤ من قرار وزير
الإسكان الصادر تنفيذا للقانون رقم ٤٥/١٩٦٢ بتفويض منه الأمر الذي
يعجز محكمة النقض عن بسط رقابتها على سلامة تطبيق القانون على
واقعه الدعوى كما صار إثباتها بالحكم بالنظر لما تتعاه الطاعنه من خطئه
في توقيع عقوبة التصحيح ومن ثم فيكون الحكم المطعون فيه قد شاب
قصور في البيان يعيبه ، بما يستوجب نقضه والإحالة^(١)

(١) نقض جنائي ٨/١١/١٩٦٥ مجموعة أحكام للنقض ١٦ - ٦ - ٩١٦ - ١٥٥

٢ - قرار الوحدة المحلية بسحب أو تعديل الترخيص ، بسبب تعديل
خط التنظيم هو قرار إداري

ولقد قضت محكمة النقض في هذا الصدد بأن المادة التاسعة من
القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني تقضى بأنه :

(إذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم ، جاز للمجلس المختص أن
يسحب الرخصة الممنوحة أو أن يعدلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد،
سواء شرع المرخص له في القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع ،
وذلك بشرط تعويضه تعويضا عادلا) .

ويؤخذ من هذا النص أن المشرع خول الجهة الإدارية المختصة
سلطة تقديرية في سحب الترخيص بالبناء أو تعديله بما يتفق مع خط
التنظيم الجديد ، سواء شرع المرخص له في القيام بأعمال البناء أو لم
يشرع ، وذلك مقابل تعويضاً عادلاً ، ومن ثم فإن الجهة الإدارية إذا ما
نشطت في سحب الترخيص أو تعديله بسبب تعديل خط التنظيم فإن
قرارها في هذا الشأن تتوافر فيه مقومات القرار الإداري بإعتباره
إفصاحاً عن إرادتها الملزمة بقصد إحداث أثر قانوني ، ويكون لمصاحب
الشأن أن يطالب الجهة الإدارية بالتعويض العادل عن الأضرار التي
لحقت به بسبب هذا القرار ، إذا هي إمتنعت عن تنفيذ حكم القانون في
هذا الشأن ، وذلك بصرف النظر عن مشروعية قرار السحب ، طالما أن
هذا التعويض مصدره القانون إبتغاء مساواة الأفراد أمام التكاليف العامة

٣ - صدور القرار بإعتماد خطوط التنظيم ، لا يترتب عليه إنتقال الملكية للدولة .

ولقد قضت محكمة النقض في هذا الصدد بأن المادة ١٢ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ وضعت قيوداً على حق مالك الأجزاء البارزة عن خط التنظيم تمنعه من إجراء أعمال البناء أو التعلية فيما يتم بعد صدور القرار. بإعتماد خط التنظيم ، إلا إنها لم ترتب على صدور هذا القرار إنتقال ملكية تلك الأجزاء بما عليها من مبان إلى الدولة ، ولم تخول المحافظ سلطة الإستيلاء على العقارات القائمة على الأجزاء البارزة وهدمها والإستيلاء على أنقاضها ، طالما أن مبانى تلك العقارات مقامة من تاريخ سابق على صدور قرار إعتماد خطوط التنظيم.

وإذا كان الطاعن قد أقر صراحة بصحيفة الإستئناف ومذكرة دفاعه إلى محكمة الدرجة الثانية بأن لم القرار ينفذ ، بل أقيمت ساحة شعبية للشباب على أرض النزاع بعد أن هدم ما كان عليها من مبانى ، فإن إستيلاء على تلك الأرض جبراً على المطعون عليهم دون إتباع الإجراءات التى يوجبها قانون نزع الملكية ، يعتبر بمثابة غصب ، وليس من شأنه أن ينقل بذاته ملكيتها الى الطاعن ، بل تظل هذه الملكية لأصحابها رغم هذا الاستيلاء ، ويكون لهم الحق فى المطالبة بتعويض الأضرار الناشئة عنه ^(١) .

(١) نقض مدنى ١٩٧٩/١/٤ مجموعة أحكام للنقض ٣٠-١-١١٠-٣٣

٤- تعويض ملاك العقارات ، الخارجة عن خط التنظيم ، هو مقابل منعهم من البناء ، ولا يشمل التعويض قيمة العقار ومنفعته

ولقد قضت محكمة النقض في حكم قديم لها ^(١) بأن :

(مؤدى نص الفقرة الأخيرة من المادة الأولى مكرر من القانون رقم ١٢٠ لسنة ١٩٤٥ المضافة إلى الدكرى الصادر في ٢٦ من أغسطس سنة ١٨٨٩ أن التعويض العادل الذى يمنح لملاك العقارات الخارجة عن خط التنظيم هو مقابل منعهم من إجراء البناء ولم يتحدث هذا القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٤٨ المعدل له عن أى تعويض آخر يدفع لملاك هذه العقارات) .

كما قضت محكمة النقض في حكم حديث لها بأنه :

(إذا كان الطاعن قد أقام الدعوى لمطالبة المطعون عليهم محافظة القاهرة وآخرين بالتعويض تأسيساً على أن مصلحى التنظيم رفضت الترخيص لهما بإجراء أعمال التعلية فى العقارين المملوكين لهما بسبب وجود مشروع)

ولما كانت المادة ١٢ من قانون تنظيم المبانى السابق رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ المنطبقة على واقعة الدعوى والمعمول به بعد ثلاثة أشهر من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٦٢/٢/٤ ، وتقابلها المادة ١٣ من القانون الحالى رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تنص على أن يصدر بإعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المختص (الوحدة المحلية المختصة) ومع عدم الإخلال بأحكام قانون

(١) نقض منى ١٩٦٢/٦/١٤ مجموعة أحكام النقض ١٣-٢-٨٠٨-١٢١

الملكية يحظر من وقت صدور هذا القرار إجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم ، ويعوض أصحاب الشأن تعويضا عادلا ، وأما أعمال الترميم لإزالة الخلل وأعمال البياض فيجوز القيام بها ، مما مفاده أنه إذا صدر قرار من المحافظ بإعتماد خطوط التنظيم ، فإنه يحظر على أصحاب الشأن من وقت صدور القرار إجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خط التنظيم ، غير أنه حماية لحقوق الأفراد .. حسبما ورد في المذكرة الإيضاحية لهذا القانون . فقد نص المشرع على إلزام الإدارة بتعويض أولى الشأن تعويضا عادلا في حالة الحظر من البناء أو التطية..

لما كان ذلك ، فإنه يكون للطاعنين وفقا للأساس المتقدم ذكره الحق في المطالبة بالتعويض عن منعهما من إجراء أعمال التعلية في العقارين المملوكين لهما وذلك إذا تحقق بموجبه - ولا يغير من هذا النظر استنادهما خطأ الى قانون نزع الملكية رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٤٤ ذلك أن لمحكمة النقض تصحيح هذا الخطأ وأن ترده الى أساس القانون السليم ، وإذا قضى الحكم المطعون فيه برفض دعوى التعويض ، تأسيسا على عدم حصول إستيلاء فعلى على العقارين المملوكين للطاعنين ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ^(١) .

(١) نقض مدني ١٩٧٧/٤/١٢ مجموعة أحكام النقض ٢٨-١-٩٥٨-١٦٣

٥ - دفاع المتهم بأن البناء خارج خط التنظيم ، ليس من المنافع العامة دفاعا جوهريا :

إتهمت النيابة العامة الطاعن بأنه فى يوم ٣١ أكتوبر سنة ١٩٦٧ بدائرة قسم أسبوط أجرى أعمال البناء فى الأجزاء الخارجة عن خط التنظيم.. وطلبت عقابه بالمواد ١٦،١٣،١٢،٣،٢ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ وقرار الإسكان.

وقضت محكمة قسم ثانى أسبوط الجزئية - حضوريا عملا بمواد الاتهام بتفريم المتهم خمسة جنيهاً وتصحيح الأعمال المخالفة..

فإستأنف المتهم هذا الحكم .. وقضت محكمة أسبوط الابتدائية بهينة إستئنافية - حضوريا بقبول الإستئناف شكلا ورفضه موضوعا وتأييد الحكم المستأنف..

فطعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض للقصور فى التسبيب والإخلال بحق الدفاع ، تأسيسا على أنه دفع بأن البناء أقيم فى مدخل مشترك مع الجار غير مستطرق وليس من المنافع العامة وقدم عقدا مشهرا للتدليل على صحة دفاعه ، وطلب ندب خير لمعاينة موقع البناء من خط التنظيم ، إلا أن المحكمة التفتت عن هذا الدفاع الجوهري ولم ترد عليه ، مما يبطل حكمها ويستوجب نقضه..

ثم قالت محكمة النقض كلمتها فى موضوع الاتهام وقررت :

أنه يبين من الاطلاع على المفردات أن الطاعن قدم لمحكمة الموضوع عقد بيع مشهر برقم ٣٦٥٩ سنة ١٩٥٩ أسبوط صادر إليه وآخر عن

عقار حده القبلى مدخل مشترك بينه وبين جاره القبلى ، كما قدم أيضا مذكرة بدفاعه مصرح بتقديمها لجلسة ١١/٣/١٩٧٠ طلب فى ختامها ندب خير ليان موقع البناء من خط التنظيم ، وتحقيق دفاعه القائم على أن الطريق غير مستطرق. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه أقام قضاؤه على أن الطريق الذى وقعت فيه المخالفة كان مستطرقا وأضيف إلى المنفعة العامة ، اعتمادا على ما جاء بمذكرة مجلس المدينة وكان أمر الاستطراق واكتساب المنفعة العامة لا يعول فيهما - عند المنازعة - إلا على الواقع ومرسوم نزع الملكية ، مما كان يقتضى من المحكمة حتى يستقيم قضاؤها فيما انتهت إليه من أولولة المكان إلى المنفعة العامة أن تقول كلمتها فى دفاع المتهم الجوهري فى خصوصية هذه الدعوى وفى عقد البيع الذى قدم إليها ، وقد خلت الأوراق من مرسوم نزع الملكية ، أما وهى لم تفعل ، فإن حكمها يكون معيبا بالقصور والفساد ^(١) فى الاستدلال . ولما كان ما تقدم فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والاحالة ^(٢)

٦- سلطة المحافظ فى سحب التراخيص

كما قضى بأن المادة التاسعة من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المباني تقضى بأنه (إذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم جاز للمجلس المختص أن يسحب التراخيص الممنوحة أو أن يعدلها بما يتفق مع خط التنظيم سواء شرع المرخص له فى انقيام بالأعمال المرخص له بها أو لم يشرع وذلك بشرط تعويضه تعويضا عادلا) .

(١) نقض جنائى ١٥/٣/١٩٧١ مجموعة أحكام للنقض ٣٢-١-٢٥٢-٦١

ويؤخذ من هذا النص أن المشرع حول الجهة الإدارية سلطة تقديرية فى سحب الترخيص بالبناء أو تعديله بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء شرع المرخص له فى القيام بأعمال البناء أو لم يشرع وذلك مقابل تعويض عادل ، ومن ثم فإن الجهة الإدارية إذا ما نشطت فى سحب الترخيص أو تعديله بسبب تعديل خط التنظيم فإن قرارها فى هذا الشأن تتوافر فيه مقومات القرار الإدارى بإعتباره إقصاحا عن إرادتها الملزمة بقصد إحداث أثر قانونى ويكون لصاحب الشأن أن يطالب الجهة الإدارية قضاء بالتعويض العادل بعد الأضرار التى لحقت به بسبب هذا القرار إذا هى إمتنعت عن تنفيذ حكم القانون فى هذا الشأن وذلك بصرف النظر عن مشروعية قرار السحب طالما أن هذا التعويض مصدره القانون ابتغاء مساواة الأفراد أمام التكاليف العامة (١) .

٧- التصرف فى الأجزاء البارزة عن خط التنظيم

كما وضعت المادة ١٢ من القانون رقم ٤٥ لسنة ٦٣ قيودا على حق مالك الأجزاء البارزة عن خط التنظيم تمنعه من إجراء أعمال البناء أو التعلية فيها بعد صدور القرار بإعتماد خط التنظيم ، إلا أنها لم ترتب على صدور هذا القرار إنتقال ملكية تلك الأجزاء بما عليها من مبانى إلى الدولة ولم تخول المحافظ سلطة الاستيلاء على العقارات القائمة أو على الأجزاء البارزة وهدمها أو الاستيلاء على العقارات القائمة على الأجزاء البارزة وهدمها أو الاستيلاء على أنقاضها ، طالما أن مبانى تلك العقارات مقامة من تاريخ سبق على صدور قرار إعتماد خطوط التنظيم ، إذا كان الطاعن قد أقر صراحة بصحيفتى الاستئناف ومذكرة دفاعه

(١) المعلن رقم ٥٩٨ لسنة ١٢ ق جلسة ١٩٦٩/١/٤ إدارية عليا.

إلى محكمة الدرجة الثانية بأن القرار لم ينفذ بل أقيمت ساحة شعبية على أرض النزاع بعد أن هدم ما كان عليها من مباني ، فإن إستيلاءه على تلك الأرض جبراً" عن المطعون عليهم دون الإجراءات التي يوجبها قانون نزع الملكية يعتبر بمثابة غصب وليس من شأنه أن ينقل بذاته ملكيتها إلى الطاعن بل تظل هذه الملكية لأصحابها رغم هذا الإستيلاء ويكون لهم الحق في المطالبة بتعويض الأضرار الناشئة عنه^(١)

٨- أثر القرار الصادر بإعتماد خطوط التنظيم .

القرار الصادر بإعتماد خطوط التنظيم اثره منع اصحاب الشأن من البناء او التعلية فى الاجزاء البارزة عنه مع إستحقاقهم للتعويض عن هذا الحظر.. قانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ وطلب التعويض إستنادا الى قانون نزع الملكية ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ . فلمحكمة النقض تصحيح هذا الخطأ ورده الى الاساس القانونى السليم^(٢) .

٩- وقد قضت محكمة النقض : (بأن دفاع المتهم فى جريمة إقامة بناء خارج خط التنظيم أن البناء أقيم فى مدخل مشترك مع الجار غير مستطرق وليس من المنافع العامة وتقديم عقد بيع يؤيد ذلك ، دفاع جوهرى ، يوجب على المحكمة إزاء خلو الأوراق من مرسوم نزع الملكية أن تقول كلمتها فيه).^(٣)

(١) نقض رقم ٤٦٩ س ٥٤٤ ق جلسة ١٩٧٩/١/٤ من ٣٠ مجموعة أحكام النقض - مدنى - ص ١١٠

(٢) نقض الطعن رقم ٥١٦ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٤/١٢ من ٢٨ مجموعة أحكام النقض - مدنى ص ٩٥٨ .

(٣) ضمن رقم ٩١٩ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧١/٣/١٥

خامساً : الجزاء الجنائي

ينحصر الجزاء الجنائي في توقيع العقوبة على المخالف الذي يجرى أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم التي يصدر بتحديددها قرار من المحافظ بعد موافقة الوحدة المحلية المختصة .

وهذه العقوبة هي الحبس وغرامة تعادل قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين ، وذلك مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر^(١).

كما يحكم على المخالف بإزالة الأعمال المخالفة أى أعمال البناء أو التعلية التي أجريت فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينوبه (م ٢٢ مكرر "١") من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المضافة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ وهذه الجريمة عمدية يكتفى فيها المشرع بتوافر القصد الجنائي العام^(٢) .

(١) المادة ١/٢٢ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ للمعدل بالقانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣

(٢) انظر المستشار / عزمى البكرى - المرجع السابق - ص ٢٧٢ .

المبحث الثالث

جنايات مخالفة الأصول الفنية والمواصفات العامة والرسومات

تمهيد :

نص الأمر العسكري في مادته الأولى بالفقرة الثانية على العقاب عن عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونياً في تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ وفي متابعة أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها

وبذلك يكون التجريم قد شمل ثلاثة صور أساسية هي :

- ١ - عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم فقط دون بقية الأصول العامة الفنية المقررة في المباني والنص واضح في أن الحظر لا يسرى إلا على التصميم فقط دون غيره من الأصول الأخرى .
- ٢ - عدم مراعاة الأصول الفنية في التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو متابعة التنفيذ وهذه مسائل تتعلق بالتنفيذ وتطبق على المخالف والمسئولين بالأحياء .
- ٣ - مخالفة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص بناءاً عليها .

وتجدر الإشارة إلى وجود تنازع ظاهري ما بين نصوص الأمر العسكري ونصوص قانون البناء وهذا التنازع قد قمنا بسرده فيما سبق ونعرض الآن لتلك الصور بشكل أوسع على النحو الآتي .

(أولاً) البناء المخالف للأصول الفنية والمواصفات العامة :

إن جوهر الركن المادي في البناء المخالف للمواصفات هو أن يقوم المتهم بالبناء ولكن قد يكون هذا البناء مخالفاً للرسومات أو مخالفاً للأصول الفنية أو المواصفات العامة .

وإن وجود الترخيص للمباني لا يغني عن الإلتزام بحدود هذا الترخيص والإلتزام بما حواه كلية فإذا خالف المتهم الترخيص إستحق أن تقوم الجريمة قبله ..

كما قد تقوم هذه الجريمة أيضاً مع قيام جريمة البناء بدون ترخيص في حق المتهم .

(٢) الشروط اللازمة للقيام بأعمال البناء بعد إستخراج الترخيص :

لا يكفي مجرد إستخراج الترخيص وموافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم على ذلك الترخيص وعلى ما جاء به من بيانات ومستندات وغيرها لكي يباشر صاحب الشأن القيام بأعمال البناء .. بل أن صاحب الشأن يلتزم بعد إستخراج الترخيص بالإلتزامات هامة الغرض منها المحافظة على سلامة المبنى في الأصل والمحافظة على الأرواح للقاطنين والجيران أو المباني المجاورة خوفاً من أن يتم البناء بالمخالفة

للأصول الفنية أو الرسومات والبيانات والمستندات التي منح على أساسها الترخيص أو أن تكون مواد البناء ليست مطابقة للمواصفات المصرية المقررة ومن هنا فإن القانون يشترط لأعمال البناء .. ولتنفيذ تلك الأعمال عدة شروط هي :

١ - أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال طبقاً للرسومات والبيانات والمستندات التي منح على أساسها الترخيص . والهدف من ذلك الشرط هو أن موافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم قد تمت بالنسبة لتلك البيانات التي قدمت إليها في طلب الترخيص وبالتالي لا بد أن يكون تنفيذ الأعمال مطابقاً لها ... وإلا فإن الطالب يكون قد تخطى الحدود التي تم رسمها في الترخيص وجازها بما لا يعد مجازاً لمسائلته جنائياً" ..

٢ - أن تكون مواد البناء المستخدمه مطابقه للمواصفات المصرية المقرره وذلك للحفاظ على سلامة البناء وخوفاً من أن تكون مواصفات البناء غير مطابقة وبالتالي تحقق مسائلة صاحب الشأن جنائياً بجرمة البناء المخالف للمواصفات القانونية .

٣ - أن يتم تنفيذ الأعمال والبناء وفقاً للأصول الفنية : وتلك الأصول الفنية في المباني كثيرة ومتعددة ومتنوعة وقد أشارت إليها وعددتها اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

ولما كانت المادة (١١) قد نصت على وجوب إتمام تنفيذ البناء أو الأعمال وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها وأن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة فإن ذلك الحكم الأخير مستحدث وليس له

نظير في القانون السابق وقد قصد به سد الطريق أمام فئة من المغامرين دأبة على الغش في المواد مما عرض الأموال والأرواح للخطر المحقق ، وغنى عن البيان أن هذه المادة تخاطب القائم بالتنفيذ أيا كانت صفته مالكا أو مقاولا أو مهندسا^(١) أو غير ذلك^(٢)

وبجدر التنبيه إلى أن مخالفة البناء لأحكام القانون ليست واقعة مستقلة عن إقامة البناء ذاته بدون ترخيص وإنما قرينان ملازمان لفعل البناء ومتداخلان في وصفه القانوني^(٣) كما أن إقتصار الحكم في بيان واقعة الدعوى على ما ثبت بمحضر الضبط من إقامة المتهم بناء بدون ترخيص ومخالف للشروط القانونية ودون إذن من لجنة أعمال البناء دون بيان لحالة البناء وعناصر المخالفة المستوجبة للعقوبة وموody أدلة الثبوت والأعمال التي ألزم الطعن بتصحيحها قصور يوجب النقض والإحالة^(٤).. كما أنه إذا كانت الواقعة التي أدين الطاعن بها هي أنه أقام بناءا مخالفا للشروط المبينة في الرخصة وإقتصر الحكم على القول بأن التهمة ثابتة قبل المتهم من محضر التحقيق وأنه معترف بها ولم يبين حالة البناء الذي أقامه المتهم ولا وجه المخالفة التي وقعت فإن الحكم في هذه الحالة يكون قاصرا .

وبذلك أشار نص المادة (١١) إلى أنه لا يجوز أذخال أى تعديل أو تغيير جوهري في الرسومات المعتمدة إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك

(١) المنكرة الإيضاحية لمشروع القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

(٢) الطعن رقم ٤٩٤ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٩٥٩/٥/٢٦ م ١٠ ص ٥٧٩، الطعن رقم ٢٢٠٩ لسنة ٢٢ ق جلسة ١٩٦٣/٢/١١ م ١٤ ص ١٢٤

(٣) الطعن رقم ٧٠٥ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٣/١١/٤ م ٢٤ ص ٩٠٩

(٤) الطعن رقم ١٤٧٩ سنة ٧١ ق ٢٣ أكتوبر ١٩٤٧.

من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، ولذلك فهي قد قصرت الحظر على الجوهري من التغييرات فى الرسومات والتعديلات ... أما ما عدا ذلك من تعديلات بسيطة والتي تقضيها ظروف التنفيذ مثل التعديل فى مواقع الفتحات أو إختلاف أبعادها وما يماثل ذلك مما لا يؤثر على جوهر التصميم أو يخل بالإشتراطات المقررة فإنه يكتفى فى شأنها بإثبات تلك التعديلات على أصول الرسومات المعتمدة وصورها ولا حاجة إلى إستخراج ترخيص جديد لها وذلك فى الحدود التى رسمتها اللائحة التنفيذية الخاصة بالتعديلات البسيطة فى الرسومات^(١)

ويقدم طلب الترخيص فى إدخال التعديل أو التغيير الجوهري فى الرسومات المعتمدة والذي يمس الناحية المعمارية أو الإنشائية أو يؤثر فى جوهر التصميم أو يغير فى أوجه الإستعمال موقعا" عليها من الطالب ومرفقا" به رسم من ثلاثه صور لتفصيل الأجزاء المطلوب تعديلها معماریا" وإنشائيا" بمقياس رسم لا يقل عن ١ ٪ أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ مثل إنحراف مواضع الفتحات وإختلاف أبعاد بعض مرافق البناء وترحيل بعض الحوائط فيكتفى فى شأنها فى تقديم أصول الرسومات إلى الجهة المختصة بشئون التنظيم لأثبات التعديلات عليها وهذا ما قرره المادة ٥٣ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٢ لسنة ١٩٧٦ .

وإحكاما" للرقابة أوجبت المادة الإحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التى يجرى تنفيذها عليها ، والهدف من ذلك هو منع أى تلاعب أو تغيير فى مخالفة الرسومات المعتمدة .

(١) د/محمد المنجى - المرجع السابق - ص ٢٩٤

ونوضح أنه امتداداً لهذا الحكم السابق فلقد أشارت المادة الثانية من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ إلى إضافة الفقرة الجديدة برقم ١٢ مكرر والتي مفادها أنه عند الشروع في البناء أو التعلية أو الإستكمال فإنه يتعين أن توضع في مكان ظاهر من موقع البناء لافتة توضح بها البيانات اللازمة للترخيص.

ولقد ذهبت أحكام محكمة النقض الى أن الرسوم الهندسية لاغنى عنها للترخيص ببناء مستوف للشروط المطلوبة ، فضلاً عن لزوم الجهة المختصة بشئون التنظيم لتسجل عليها ما قد يجرى على البناء من تعديلات ولقد إستهدف المشرع من ذلك أن يوفر لجهة التنظيم وسيلة تؤدي الى إلزام من يبني بدون ترخيص أن يقدم لها تلك الرسومات وهدف بذلك ألا يكون المخالف في مركز أفضل ممن أتبع حكم القانون فقدم الرسومات منذ البداية .

ولما كان الثابت من مطابقة المفردات التي أمرت المحكمة بضمها تحقيقاً لوجه الطعن أن جهة التنظيم طلبت إلزام المطعون ضده بالحصول على رخصة فضلاً عن الغرامة ورسوم الترخيص ولايعدو هذا الطلب أن يكون في فحواه مطالبة بالإلزامه بتقديم الرسومات الهندسية اللازمة أصلاً للترخيص والتي لم يقصد القانون أو لائحته التنفيذية رسومات غيرها فإن الحكم المطعون فيه إذا أغفل في قضائه إلزام المطعون ضده بتقديم الرسومات المنصوص عليها في القرارات المنفذة للقانون سالف الذكر يكون قد أخطأ في تطبيق القانون^(١).

(١) الطعن رقم ١٥٩٠ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧١/١/١٨ ص ٢٢ ص ٦٥

(ب) الأصول الفنية والمواصفات القانونية :

لقد نصت اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ على الكثير من الأصول الفنية والمواصفات القانونية اللازمة لإصدار الترخيص ومن أمثلة ذلك ما يلي :

١- في حالة إنشاء دكاكين بالمبنى يجب تهيئة دورات المياه اللازمة ليستعملها أصحاب وعمال هذه الدكاكين وذلك وفقا لما تقررره الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم (م ٣١ لائحة) ..

٢- كل بناء يشتمل على ٣٠ غرفة سكنية أو أكثر يلزم بتهيئة غرفة به لحارس البناء مزودة بدورة مياه مستقلة تشتمل على مرحاض وحوض لغسيل الأيدي (م ٣٢ لائحة) ..

٣- يلتزم طالبو البناء بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها مع الغرض من المبنى المطلوب الترخيص في إقامته ويحدد ذلك وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص (م ٤٧ لائحة) ..

٤- يلزم طالبو البناء بإنشاء بواكى أو ممرات مفتوحة للمارة داخل حدود الملكية بالدور الأرضى بالشروط والمواصفات التي تحدد فى القرار ويكون عرض الطريق الذى تحدد على أساسه الكثافة البنائية فى حالة إنشاء بواكى أو ممرات هو البعد بين حدى الطريق وخط التنظيم (م ٤٨ لائحة) ..

٥- يلزم طالبو البناء بتركيب العدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من إستعماله وذلك وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من المحافظ (٤٩ لائحة) ..

٦- يلزم طالبو البناء بعمل خزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه بجميع أدوار المبنى وأن يستخدموا أنابيب مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك وذلك في المناطق ووفقا للقواعد والشروط التي يصدر بها قرارا^١ من المحافظ بعد أخذ رأى الجهات القائمة على مرافق المياه وموافقة المجلس المحلي المختص (٥٠ لائحة) ..

وبالاضافة الى كل ماسبق فانه توجد إشتراطات للأصول الفنية والمواصفات القانونية^(١) .

ويقع الإلتزام على طالبى البناء بأن يعهدوا الى مهندس نقابى بالإشراف على التنفيذ بشرط أن يكون المهندس معماريا أو مدنيا وأن يكون ذلك المهندس مقيدا أمام نقابة المهندسين وذلك فى حالة ما إذا جاوزت قيمة الاعمال المرخص بها خمسة الاف جنيه والهدف الأساسى الذى من أجله اشترط القانون أن يكون هناك مهندس نقابى مشرف على التنفيذ فى حالة تجاوز قيمة الأعمال خمسة الاف جنيه هى أن المشرع أعتقد أن هذه القيمة كبيره بالدرجة التى تحتاج الى إشراف على أعمال البناء بما يترتب عليها من خطورة فى الحالة التى لا يكون فيها الإشراف منوطا الى أحد المتخصصين.

(١) أنظر تلك الإشتراطات تفصيلا بموسوعة البناء والإسكان للمؤلف سنة ١٩٨٤

ومع ذلك فإنه فى الحالات الأخرى قد تقل قيمة الأعمال المرخص بها عن خمسة آلاف جنيه ولكن المحافظة المختصة قد ترى إلزام طالبى البناء بأن يعهدوا الى مهندس نقابى معمارى أو مدنى بالإشراف على التنفيذ ..

ولقد نصت المادة "٥" من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل على أنه:

(د) المهندس المصمم يكون مسئولاً مسئولية كاملة عن كل مايتعلق بأعمال التصميم وعليه الإلتزام بإعداد الرسومات وتعديلاتها بالأسول الفنيه والمواصفات القياسيه المصريه المعمول بها وقت الإعداد والقرارات الصادره فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائيه وأعمال البناء .

٥' إلتزامات المهندس المصمم :

الإلتزام فى التصميم بالأسول الفنيه والمواصفات القياسيه المصريه ، الإلتزام بإعداد الرسوم الإنشائيه للعقار وتعديلات تلك الرسوم ، الإلتزام فى التصميم بقرارات أسس التصميم وشروط تنظيم الأعمال الإنشائيه (١) متجنباً الأخطاء الجسيمه مثل ما يلى :

١- عدم القيام بأبحاث التربيه وعدم الأخذ بنتائجها .

٢- الخطأ فى وضع النظام الإنشائى للتصور المعمارى .

٣- الخطأ فى تصميم الأساسات .

٤- الخطأ فى عمل المقاييس التنفيذيه للمشروع .

(١) أنظر تفصيل وشرح تلك الإلتزامات : د/ هدى حامد قشورش : المسئوليه الجنائيه للمهندس والمقاول عن عدم مراعاة الأسول الفنيه فى لبناء دراسه مقارنة ١٩٩٤ دار النهضه العربيه - بند ٤٥ من ٥٢ ومايليه .

(٥) ولقد قضت محكمة النقض بصدد البناء المخالف للمواصفات :

١- من المقرر أن مخالفة البناء لأحكام القانون ليست واقعة مستقلة عن إقامة البناء بدون ترخيص إذ هما قرينان ملازمان لفعل البناء ومتداخلان في وصفه القانوني ، مما كان يتعين معه على محكمة ثاني درجة أن تمحص الواقعة المطروحة أمامها بجميع ما تتحمله من الكيوف والاوصاف وأن تطبق عليها حكم القانون تطبيقاً صحيحاً ، وهي إذ اكتفت بالقضاء بالغرامة وسداد رسوم الرخصة إستناداً الى أن واقعة مخالفة البناء للمواصفات القانونية لم ترفع بها الدعوى الجنائية ، فإن حكمها يكون مخطئاً في تطبيق القانون ويتعين نقضه .
(الطعن رقم ٤٦٣ سنة ٣١ ق جلسة ١٠/٢/١٩٦١ م ١٢ ص ٧٦٣)

٢- لما كان من المقرر أن واقعت مخالفة البناء لأحكام القانون لاتعتبر واقعة مستقلة عن إقامة البناء ذاته بدون ترخيص وكان من واجب المحكمة أن تمحص الواقعة المطروحة أمامها بجميع كيوفها وأوصافها وأن تطبق عليها حكم القانون تطبيقاً صحيحاً ، فإن الحكم المطعون فيه إذا قضى بإلغاء عقوبة هدم الأعمال المخالفة - وهي العقوبة المقررة لجريمة إقامة البناء على خلاف القانون تضمنها وصف التهمة المطروحة عليها بمقولة أن المتهم (المطعون ضدها) لم تنشئ التقسيم الذي أقيم عليه البناء ، يكون مخطئاً في تطبيق القانون متعيناً نقضه .. ولما كانت المحكمة كان تتعرض لما إذا كان البناء قد تم وفق الأوضاع المقررة في القانون من عدمه فاته يتعين مع نقض الحكم الاحالة ..
(الطعن رقم ٢٢٠٩ سنة ٣٢ ق جلسة ١١/٢/١٩٦٣ م ١٤ ص ١٢٤)

٣- لما كان الحكم الابتدائي المؤيد لأمبيابه بالحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها فى دعوى أخرى وقد أقتصر على إيراد وصف التهمة المرفوعة بها الدعوى الأخيرة بأنها - إقامة بناء مخالف للرسومات والمستندات التى منح على أساسها الترخيص وعدم مراعاته الاشتراطات القانونية - وخلص الى أنه ثمة مغايرة بين هذه الأفعال بالإتهام المسند للطاعن فى الدعوى المطروحة ودون أن يفصح عن أساس هذه المغايرة وكيف إنتهى من واقع الأوراق الى أن هذه الأفعال غير التى سبق محاكمته عنها وخاصة أن من بين هذه الأعمال ما قد يندرج فى عداد مخالفة شروط الترخيص والاشتراطات القانونية مما يعيب ، الحكم بالقصور ويستوجب نقضه ..
(الطعن رقم ٢٧٤١ سنة ٣٢ ق . جلسة ١٩٦٣/٤/١ من ١٤ ص ٢٨٠)

٤- لاجتزاز المادة ١٦ من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ - فى شأن تنظيم المباني الذى أقيم فى ظله - إقامة أى بناء على طريق يقل عرضه عن ستة أمتار إلا إذا كانت وجهه البناء رادة عن الطريق بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم والستة أمتار وتوجب المادة ٣٠ من ذات القانون عقاب من يخالف أحكامه فضلا عن الغرامة بتصحيح أو إستكمال أو هدم الأعمال المخالفة أو سداد الرسوم المستحقة عن الترخيص ، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بتصحيح الأعمال المخالفة . والذى من مقتضاه أن يجعل واجهة البناء رادة عن حد الطريق بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم والستة أمتار ، لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون
(الطعن رقم ٢٨١١ لسنة ٣٢ ق . جلسة ١٩٦٣/٤/٣٠ من ١٤ ص ٣٧٨) ..

٥- الواضح من نصوص المواد ١١، ١٣، ١٦، ٢١ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المباني والمادة الرابعة من قرار وزير الإسكان رقم ١٦٩ لسنة ٦٢ الصادر تنفيذا للقانون المذكور أن إقامة البناء على غير جانب طريق عام أو خاص يستوجب العقوبة المقررة فى المادة ١٦ من القانون سالف الذكر وهى تصحيح أو إستكمال أو هدم الأعمال المخالفة فضلا عن الغرامة ..
(الملحق رقم ١٠٦٣ لسنة ٣٥ ق . جلسة ١٩٦٥/١١/٨ م ١٦ ص ٨١٦) ..

٦- مؤدى نص الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٦٦ فى شأن الأبنية والأعمال التى تمت بالمخالفة لأحكام قوانين تنظيم المباني وتقسيم الأراضى المعدة للبناء وتنظيم وتوجيه أعمال البناء والهدم أنه لايجوز إصدار قرارات أو أحكام بالإزالة أو بهدم أو بتصحيح الأبنية والأعمال التى تمت بالمخالفة لأحكام القوانين رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتنظيم الأراضى المعدة للبناء ورقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن تنظيم المباني ورقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المباني ورقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء والقوانين المعدلة لها وذلك من تاريخ نفاذها حتى تاريخ العمل بالقانون المذكور ..
(الملحق رقم ١٢٤٨ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٩٦٦/١٢/١١ م ١٧ ق ٢٣٦ ص ١٢٣٦ والملحق رقم ١٤٠ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٩٦٧/٣/٢٧ م ١٨ ق ٨٣ ص ٤٣٩) .

٧- متى كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضائه على أن الطريق الذى وقعت فيه المخالفة كان مستطرقا وأضيف الى المنفعة العامة ، إعتمادا على ما جاء بمذكرة مجلس المدينة وكان أمر الاستطراق أو اكتساب صفة المنفعة العامة لايعول فيها - عند المنازعة - الا على الواقع . ومرسوم نزع الملكية ، مما كان يقتضى من المحكمة حتى يستقيم حكمها فيما انتهت اليه من أيلولة المكان الى المنفعة العامة ، أن تقول كلمتها فى دفاع

المتهم الجوهري ، بأن البناء أقيم فى مدخل مشترك مع الجار غير مستطرق وليس من المنافع العامة ، وفى عقد البيع الذى قدم اليها ، وقد خلت الأوراق من مرسوم نزع الملكية ، أما وهى لم تفعل ، فإن حكمها يكون معيبا بالقصور والفساد فى الاستدلال متعينا نقضه ..
(الطعن رقم ١٩١٩ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧١/٣/١٥ ص ٢٢ ق ٦١ ص ٢٥٢) .

٨- لما كان دفاع الطاعن الذى تمسك به وأصر عليه فى ختام مرافعته أمام كل من درجتى التقاضى بطلب نذب خبير هندسى لمعاينة المنزل محل الاتهام للتحقيق فى مدى صحة ما أورده محرر المحضر بشأنه من مخالفته للأوضاع القانونية يعد فى صورة هذه الدعوى دفاعا "جوهريا" إذ يترتب عليه - لو صح - تغيير وجه الرأى فيها ، فقد كان لزاما" على المحكمة أن تحققه بلوغا" إلى غاية الأمر فيه ، أو ترد عليه بأسباب سائفة تؤدى إلى إطرأحه ، أما وهى لم تفعل مكتفيه فى حكمها المطعون فيه بتأييد الحكم المستأنف لأسبابه القائمة على أقوال مهندس التنظيم - محرر المحضر - مع أن هذه الأقوال التى عول عليها الحكم المستأنف فى قضاءه هى بذاتها التى يجدحها الطاعن وينصب عليها دفاعه بطلبه هذا بغية إظهار وجه الحق فيه وبيان مدى مطابقتها للواقع فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوبا" بما يعيبه ويستوجب نقضه والإحالة .
(الطعن رقم ٣٥٤ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧٦/٦/١٤ ص ٢٧ ق ١٤٢ ص ٩٣٩) .

(ثانيا) مسؤولية الإشراف على التنفيذ :

إذا عهد بتنفيذ الأعمال الى أحد المهندسين المعماريين أو المدنيين فإن هذا المهندس يكون مسئولا مسؤولية كاملة عن الإشراف على التنفيذ ، فله أن يشرف على العمل في فترات مناسبة ليتأكد من ضمان تنفيذ الأعمال طبقا للرسومات والمواصفات والعقود المبرمة وعليه اعتماد جميع المواد والمهمات والعينات بنفسه وكذلك مراجعة الدفعات التي تقدم على الحسابات وللأعمال المنفذة أما المراقبة المستمرة فلا تدخل في تفويض المهندس المشرف ..

فإذا كانت الأعمال تتطلب مراقبة مستمرة يعين لها مهندس أو ملاحظ مقيم يتكفل باتعابه صاحب العمل ، ويكون هذا المهندس أو الملاحظ المقيم تحت إشراف المهندس الأصلي ويتلقى منه التعليمات وينفذها^(١) .

وتنفيذ البناء مهمة موكولة للمقاول ، ويجب أن يتم التنفيذ وفقا للأصول الفنية المتعارف عليها ، ويكون المقاول مسئولا عن أخطاء التنفيذ ، والتنفيذ يعني نقل الرسومات والتصميمات من الحيز النظري إلى حيز الواقع يجعل البناء واقعا ملموسا وذلك عن طريق خلط المواد المختلفة المستخدمة في البناء وفقا لنسب محددة لا يجوز النزول عنها والبداء في وضع أساسات البناء ، ثم إقامة الأعمدة والمحاور الأساسية فيه وذلك وفقا لما جاء بالتصميم المعماري السابق وضعه من جانب المهندس المصمم ، والمهندس هو الذي يضع النسب ويحدد إستخداماتها وفقا لكراسة الشروط التي تحدد مواصفات البناء^(٢) .

(١) د/ زكي حولى - المرجع السابق - ص ٢٢ .

(٢) عبد الرزاق يس - المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء دراسة مقارنة - ص ٧٧٩ وما يليها .

ويجب على المقاول عدم البدء فى تنفيذ مرحلة إلا بعد الإنتهاء من المرحلة التى تسبقها بأمان والتأكد من صلاحيتها كان يتأكد من رش الطوب الأحمر بالماء أو رش الخرسانة أيضا" عدة مرات للتأكد من تماسكها (١).

وقد يرى صاحب العمل تفويض المهندس المعماري المصمم ومهندسا معماريا آخر للقيام بالمراقبة المستمرة بكل العمل ويشترط موافقة المهندس المعماري المشرف على التنفيذ ..

وتختلف مسؤولية المهندس المشرف على التنفيذ عن مسؤولية المهندس المصمم اذ أن هذا الأخير مسؤوليته عن كل مايتعلق بأعمال التصميم وعليه الإلتزام فى اعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت الإعداد والقرارات الصادرة فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء . وذلك على خلاف المهندس المشرف على التنفيذ الذى تنحصر مسؤوليته فيما بعد إعداد الرسومات وغيرها ويبدأ من وقت توليه الإشراف على التنفيذ وله أن يرفض إستخدام مواد البناء غير المطابقة للمواصفات اذ أنها تدخل فى نطاق الإشراف على التنفيذ ويخطر الجهة الإدارية المختصة برفضه لمواد البناء بمذكرة يبين بها أسباب الرفض وعدم تطابق المواد للمواصفات كما أنه يقع تحت مسؤوليته إخطار الجهة الإدارية بآية أعمال تالفة فور وقوعها أيا كان مرتكبها ..

(١) د/ هدى قشقوش - المرجع السابق - ص ٥٥

ويسأل المهندس المشرف على التنفيذ ، عما يحدث للبناء من هدم كلي أو جزئي وذلك إذا ما ثبت أن الهمد ناتج عن سوء الإشراف على التنفيذ كما يسأل المهندس المصمم إذا كان العيب فى الرسومات والتصميمات قد أدى الى انهيار المبنى ..

ولقد تناولت تلك المادة العلاقة بين المهندس وطالب البناء واشترطت على الطالب أن يقدم الى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تعهدا كتابيا صادرا من المهندس الذى إختاره يلتزم فيه هذا الأخير بالإشراف على التنفيذ ..

وإذا اراد أن يتحلل من الإشراف فإن عليه أن يخطر الجهة المذكورة كتابة بذلك وبالتالى توقف الأعمال فإذا أراد الطالب الإستمرار فى التنفيذ فيجب أن يختار مهندسا نقابيا اخر مع تقديم التعهد اللازم بالإشراف على التنفيذ .

ولقد إستلزم القانون أن يكون ذلك التعهد الصادر من المهندس المشرف على التنفيذ كتابية حتى يكون مسؤولا عن أية أخطار نتيجة عدم أو سوء الإشراف فى التنفيذ وذلك لتحديد مسؤوليته من ناحية ، ومن ناحية أخرى لكى يلتزم أصحاب الشأن طالبو البناء بذلك فلايقوموا بأنفسهم بالإشراف على البناء ، مما قد يؤدى الى إستخدام مواد غير مطابقة للمواصفات والتى قد تكون عن عدم معرفة وعدم دراية بها أو عن قصد لتحقيق أرباح وخاصة فى الأحوال التى يتم فيها البناء للملك

وجوهر مهمة الإشراف على التنفيذ يتضمن معنى الإدارة والرقابة فى ذات الوقت ، والإدارة تعنى مباشرة سير الأعمال وفقا للقواعد والأصول الفنية وتضمن الإدارة معنى الخبرة والعلم فيجب أن يكون

القائم بالإدارة قادرا" على الإجابة على تساؤلات المقاول أو المالك من الناحية الفنية فهو المتخصص فى مجاله وإن يوجه العاملين فى حق البناء ، والرقابة تعنى المتابعة والملاحظة لتتلافى أى أخطاء أو تصحيحها إذا وقع فيها المقاول أثناء التنفيذ ، ويختلف مفهوم الإدارة **direger** عن مفهوم الرقابة **surveiller** فإن كانت الإدارة تعنى تنظيم سير العمل فإن الرقابة تعنى التأكد من سلامة تنظيم سير العمل .

ومضمون إلترام المهندس المشرف على التنفيذ يقتضى عدة مهام أولها مراجعة التصميمات التى سبق وضعها عن طريق المهندس المصمم ومثله أن يجد عيبا" جوهريا" فى التصميم فهنا هو ملزم بعدم تنفيذ التصميم المعيب وعليه التشاور مع المهندس المصمم وإخطار الجهة الإدارية المنوط بها الحصول على الترخيص التى سبق ووافقت على التصميمات المقدمة . فلا يجوز أن يقوم المهندس المشرف على التنفيذ بالتصدي من تلقاء نفسه بل بالطريق الرسمى المنصوص عليه فى المادة ١١ من قانون ١٠٦ العام ١٩٧٦ ، أو أن توافق الجهة المسنولة على الرسومات على التعديلات إذا كانت بسيطة ، وإلترام المهندس المشرف على التنفيذ بمراجعة التصميمات هو إلترام جوهري وإلا وجبت مسئوليته الجنائية عن الإهمال فى الإشراف على التنفيذ وفقا" للمادة ٢٢م

وثانى المهام التى تدخل فى تصميم عمل المهندس الإشراف على التنفيذ هو التأكد من صلاحية المواد المستخدمة ومدى مطابقتها للمواصفات القياسية المصرية وإلا سئل المهندس المشرف على التنفيذ عن الإهمال الجسيم فى الإشراف على التنفيذ مما قد يؤدى إلى إستخدام مواد دون الحد الأدنى للمواصفات^(١) .

(١) د.هدى قشوش - المرجع السابق ص ٥٩ ، ٦٠

ولقد حدد القانون حدا أدنى لقيمة الأعمال التي تحتاج الى مهندس نقابي متخصص للإشراف على التنفيذ ولكن لم يحدد الحد الأقصى بمعنى انه مهما كانت قيمة أعمال البناء ومهما أرتفعت فان طالب البناء غير ملزم الا بإسناد العمل الى مهندس واحد فقط .

ومع ذلك فانه في بعض الحالات قد يحتاج الإشراف الى أكثر من مهندس نقابي من ذوى التخصصات وفي هذه الحالة فانه يصدر قرار من وزير الإسكان والتعمير ببيان تلك الحالات وذلك بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين والعله في ذلك انه قد تكون هناك بعض الأعمال التي تحتاج بسبب نوعيتها الى أن يكون الإشراف على تنفيذها محتاجا لاكثر من مهندس نقابي من تخصصات مختلفة . وغنى عن البيان أنه يمكن للمجالس التنفيذية للمحافظات أن تأخذ في إعتبارها على الأخص حالات المباني والمنشآت التي تشتمل على أدوار علوية أو قاعات أو صالات أو غرف مخصصة لإرتياد الجمهور أو للمحاضرات أو للدراسة أو ماشابه ذلك متى زاد مسطحها عن قدر معين ، وكذا الحالات ذات الطبيعة المتميزة من الناحية الإنشائية أو لظروف التربة التي تقام عليها أعمال التدعيم والترميمات التي تحتاج لعناية خاصة ألبعض حالات بحسب الغرض المخصصة من أجله وغير ذلك من الحالات التي ترى المحافظة أنه يتوفر فيها الإعتبارات الداعية الى الإشراف على التنفيذ بأكثر من مهندس معمارى أوبتخصص .

وقد ألزم المشرع صاحب الشأن الصادر له الترخيص بعدة التزامات يجب عليه مراعاتها وهو بصدد تنفيذ أعمال البناء المرخص بها ، مستهدفا - أى المشرع - من ورائها المحافظة على الأرواح والممتلكات ، أرواح من سيقطن بالعقار المزمع إنشاؤه وكذا أرواح الجيران والمارة

من انهيار العقار ، وكذا استهدف المشرع المحافظة على سلامة العقار والعقارات المجاورة له ، اذ تلك العقارات ثروة قومية يجب المحافظة عليها .

وبالجملة فان المشرع قصد بهذا النص سد الطريق أمام فئة من المغامرين دأبت على الغش في مواد البناء ، مما عرض الأموال والأرواح للخطر المحقق وغنى عن البيان أن هذه المادة تخاطب القائم بالتنفيذ للأعمال المرخص بها أيا كانت صفته مالكا أو مقاولا أو مهندسا.

والفرض في هذه الحالة أن صاحب الشأن استصدر ترخيصا بالبناء وفقا للقواعد المقررة قانونا وشرع في تنفيذ أعمال البناء ، هنا .. يتدخل المشرع لإلزام القائم بتنفيذ الترخيص بالالتزامات ذات صبغة فنية الغرض منها تنفيذ الترخيص بالبناء على نحو يتفق والأصول العلمية بما يدرأ الخطر عن البناء سواء على الأرواح أو الممتلكات^(١).

والقائم بتنفيذ أعمال البناء المرخص بها تقع عليه عدة إلتزامات هي :

أ- يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقا للأصول الفنية .

ب- أن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة ، وهذا الإلتزام مرتبط بالإلتزام الوارد بالبنود السابق ومندمج فيه

ج- يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال طبقا للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها ، وقد أوجب الشارع

(١) الأستاذ / محمود عبد الحكيم عبد الرسول - المرجع السابق . ص ٢٦١ .

لجدية ودقة مراقبة ذلك الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات
المعتمدة فى موقع التنفيذ وذلك بمقتضى الفقرة الأخيرة من نص المادة
(١١) .

ويرجع فى بيان مدى مطابقة أو مخالفة ما يتم تنفيذه من أعمال بناء
للأصول الفنية والمواصفات المصرية لمواد البناء للأحكام التى أوردتها
اللائحة التنفيذية الملحقة بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والتى نصت
على كثير من الأصول الفنية التى يجب مراعاتها .

وما يجدر التنبيه اليه على وجه الدقة أن نص المادة (١/١١)
موضوع البحث يستوعب - من ناحية - المخالفة المنصوص عليها فى
المادة (٣/٤) من ذات القانون ، ومن ناحية أخرى هو الذى يضع المادة
(٣/٥) من ذات القانون موضوع البحث والتطبيق^(١) . فقد جرى نص
المادة (٣/٥) على أنه :

" ويكون المهندس المصمم مسئولاً مسئولية كاملة عن كل ما يتعلق
بأعمال التصميم ، وعليه الإلتزام فى أعداد الرسومات وتعديلها بالأصول
الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت الأعداد ،
والقرارات الصادرة فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال
الإتشائية وأعمال البناء ، وذلك فيما لم يرد فيه نص خاص فى اللائحة
التنفيذية لهذا القانون "

ومن جماع نصى المادتين (١/١١) و (٣/٥) من القانون رقم ١٠٦
لسنة ١٩٧٦ يتضح الآتى :

(١) الأستاذ / محمود عبد الحكيم عبد الرسول - المرجع السابق - ص ٢٦٣

[١] - أن المشرع جرم بمقتضى نص المادة (١/١١) عملية تنفيذ الترخيص بالبناء غير مطابق للأصول الفنية التي أوجدها اللائحة التنفيذية أياً كان القائم بالتنفيذ "المالك أو المهندس" .
فى حين أن المادة (٣/٥) من ذات القانون نجدها قد عالجت ذات الجريمة ولكن فى حالة ما إذا كان التنفيذ للترخيص مخالفا بسبب أخطاء شابت التصميم الهندسى ، ونصت على مسؤولية المهندس المصمم مسؤولية كاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم ، وكل ذلك فى محاولة من المشرع للسيطرة وإحكام الرقابة على عمليات البناء سواء من ناحية التصميم الهندسى - أى قبل الشروع فى البناء - أو من ناحية تنفيذ الترخيص بالبناء

[٢] - قد يكون المهندس هو واضع التصميم وقد يكون هو المكلف بالرقابة على التنفيذ ، فإذا إقتصرت المهندس المعماري على وضع التصميم دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ لم يكن مسئولا" إلا عن العيوب التي أتت من التصميم . (م ٦٥٢ مدنى)

[٣] - أنه قد يشترك المَقاول القائم بالتنفيذ مع المهندس المصمم فى المسؤولية عن عيوب التصميم إذا كان العيب فى التصميم من الواضح بحيث لا يخفى على المَقاول لا سيما إذا كانت متعلقة بمخالفة قوانين التنظيم ، ويراعى فى تقسيم المسؤولية بينهما ما ينسب لكل منهما من خطأ وقد قضت محكمة النقض بأنه :

" لأن كان الأصل أن المَقاول الذى يعمل بإشراف رب العمل الذى جعل نفسه مكان المهندس المعماري لا يسأل عن تدهم البناء أو عن العيوب التي يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته إذا كان ناشئا" عن الخطأ فى

التصميم الذى وضعه رب العمل الا أن المقاول يشترك فى المسئولية مع صاحب العمل إذا كان على علم بالخطأ فى التصميم وأقره ، أو كان ذلك الخطأ من الواضح بحيث لا يخفى على المقاول المجرب .

وبناء على ما تقدم نقرر هنا أن مجال أعمال المادتين (٣/٥) و (١/١١) من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ واحد ، وهو مخالفة أعمال البناء لأصول الفنية والمواصفات القياسية ، فإذا كان مرجع ذلك الى التصميم الهندسى للبناء أنطبق نص المادة (٣/٥) ، أما إذا كان مرجع المخالفة إلى أعمال التنفيذ للترخيص بالبناء دون التصميم الهندسى ، أنطبق نص المادة (١/١١) ^(١) .

(ثالثاً) البناء بالمخالفة للرسومات

نصت المادة ١١ من قانون المباني الحالى ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ على أنه : (يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقاً للأصول الفنية ، وطبقاً للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها ، وأن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة .

ولا يجوز إدخال أى تعديل أو تغيير جوهري فى الرسومات المعتمدة إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم . أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ فيكتفى فى شأنها بإثبات الجهة المذكورة لها على أصول الرسومات المعتمدة وصورها . وذلك كله وفقاً للأحكام والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية .

(١) أنظر شرح هذا الرأى تفصيلاً - الاستاذ / محمود عبد الحكيم عبد الرسول -
المرجع السابق - ص ٢٦٥

ويجب الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التى يجرى تنفيذها عليها).

كما أن المادة ١/٢٢ من ذات القانون المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ قد نصت على العقاب عندما قررت أنه مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب بالحبس وغرامة تعادل قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٧ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له

ونصت المادة ١١ على وجوب إتمام تنفيذ البناء أو الأعمال وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها وأن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة ، وهذا الحكم الأخير مستحدث ليس له نظير فى القانون الحالى وقد قصد به سد الطريق أمام فئة من المغامرين دأبت على الغش فى المواد مما عرض الأموال والأرواح للخطر المحقق . وغنى عن البيان أن هذه المادة تخاطب القائم بالتنفيذ أياً كانت صفته مقاولاً أو مهندساً أو غير ذلك .

وحظرت المادة المذكورة إدخال أى تعديل أو تغيير جوهري فى الرسومات المعتمدة ، مما يمس تخطيط البناء أو مطابقته للقانون أو لائحته أو القرارات المنفذة له ، إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة المختصة ، أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ : مثل التعديل فى مواقع الفتحات أو اختلاف أبعادها وما يماثل ذلك مما

لا يؤثر على جوهر التصميم أو يخل بالإشتراطات المقررة ، فيكتفى في شأنها ببيانات الجهة المختصة على الرسومات المعتمدة أصول وصور ، وكل ذلك وفقاً للأحكام والإجراءات التي تبينها اللائحة التنفيذية . وإحكاماً للرقابة أوجبت المادة المشار إليها الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة في موقع التنفيذ لمطابقة ما يجرى من أعمال عليها ، وهو تكليف لم يفرضه القانون الحالي .

ومن المعروف أن القانون المدني قد تضمن وهو بصدد تنظيم عقد المقابلة أحكاماً مؤداها تضامن المهندس المعماري والمقاول في ضمان ما يحدث خلال عشر سنوات تبدأ من وقت تسليم العمل - من تهدم كلي أو جزئي فيما يشيده من مبان أو إقامة منشآت ، فلو كان التهدم ناتج عن عيب من الأرض ذاتها أو كان رب العمل قد أجاز إقامتها . وأن هذا الضمان يشمل ما يوجد في المباني والمنشآت من عيول يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته^(١).

وتنص المادة ٢/٧ من القانون ١٠٦ / ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء على أنه لا يجوز الموافقة صراحة أو ضمناً على طلبات الترخيص في التعلية إلا إذا كان الهيكل الإنشائي للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها - ويجب الالتزام في هذا الشأن بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ، ولو كانت قواعد الإرتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة .

(١) انظر المذكرة الإيضاحية واللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل

كما تنص المادة ١/٢٢ من ذات القانون المعدله بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب بالحبس وبغرامة تعادل قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بأحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له .

(وقد أكدت هذه المادة على حكم ليس له مثيل بالقانون الحالى ، وإنما كانت تؤدى إليه قواعد المنطق والأصول الفنية ^(١) ، ألا وهو عدم جواز الموافقة - صراحة أو ضمناً - على طلبات الترخيص فى التعلية ، إلا إذا كان الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوبة . وأوجبت الالتزام فى هذا الشأن بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ، دون الاحتجاج بقواعد الإرتفاع التى قد تسمح بالتعلية المطلوبة) .

وتجريم مثل هذا السلوك الذى نصت عليه المادة هو أمر منطقى للغاية ، فلا شك أن إستلزام إستخراج ترخيص بالبناء وفقاً لإجراءات إدارية وفنية وقانونية معينة لم يقصد به مجرد تحصيل رسوم على الأبنية أو إتباع إجراءات شكلية مجردة ، بحيث يصدر الترخيص وفقاً لها ويقوم الصادر له الترخيص بالتنفيذ وفقاً لما يراه ، وأنما قصد به مراقبة عملية إنشاء البناء ومدى مطابقته للمواصفات الفنية التى تطلبها القانون حفاظاً على الأرواح والممتلكات من تلاعب الخطر بها إذا ما ترك كل مواطن وشأنه فى إنشاء ما يشاء كيف يشاء من بناء ، ومن ثم

(١) أنظر المذكرة الإيضاحية لقانون المباني

كان إستلزام التراخيص ضرورة ملحة فى هذا الصدد ، وكان من مستلزمات إستخراج الترخيص إعتماد الرسومات الهندسية التى يتقدم بها صاحب الشأن للإدارة الهندسية بعد دراستها وتعديلها لتتفق والأصول الفنية التى حددها القانون بحيث يلتزم الصادر له الترخيص بتنفيذ الترخيص وفقاً لتلك الرسومات المعتمدة دون أدنى مساس بها وإلا وقع تحت طائلة العقاب^(١).

(١) الأستاذ / محمود عبد الحكيم عبد الرسول - المرجع السابق - ص ٢٦٨

مخالفة الرسومات السابق تقديمها :

والركن المادى فى جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها يتكون من ثلاثة عناصر : العنصر الأول يتعلق بالفعل المحظور وهو مخالفة الرسومات الإنشائية ، والعنصر الثانى يتعلق بموضوع الرسومات وهى الخاصة بالهيكال الإنشائى للمبنى وأساساته السابق تقديمها مع الترخيص الأول ، والعنصر الثالث يتعلق بمناسبة المخالفة وهى طلبات الترخيص فى التعليق . وسوف نتناول شرح هذه العناصر الثلاثة على التوالى .

العنصر الأول : مخالفة الرسومات الإنشائية :

تنص المادة ٢/٧ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :
(... ويجب الإلتزام فى هذا الشأن بالرسومات الإنشائية ...)
ويبين من هذه الفقرة أن العنصر الأول من العناصر المكونة للركن المادى للجريمة هو مخالفة الرسومات الإنشائية . فهذا العنصر يتعلق بالفعل المحظور وهو مخالفة الرسومات الإنشائية . ويقصد بالرسومات الإنشائية هنا تلك التى تحددها اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالى ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ^(١) .

وقد بدأت اللائحة التنفيذية للقانون بتعريف أصول الرسومات بأنها هى النسخ المطبوعة التى يوقع عليها المهندس المصمم (المادة ٢٤) .
ثم حددت اللائحة التنفيذية الرسومات المطلوبة بقولها :
(يقدم طلب الترخيص فى إجراء الأعمال المنصوص عليها فى المادة (٤٠) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه على النموذج

(١) أنظر تفصيلا - د / محمد المنجى - المرجع السابق ص ٣٧ ص ٢٩٣ .

المرفق لهذا القرار ومرفقا به المستندات التالية :

[أ] بالنسبة للإنشاء أو التعلية أو التعديل :

- (١)
- (٢)
- (٣)
- (٤) ثلاث صور من الرسومات التنفيذية للمساقط الأفقية للدوار
المختلفة والواجهات والقطاعات الرأسية للمشروع بمقياس لا يقل
عن ١ : ١٠٠
- (٥) ثلاث صور مبيّنة عليها تفاصيل الرسومات الإنشائية الخاصة
بالمبنى شاملة الأساسات بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ١٠٠
- (٦)
- (٧)
- (٨) ثلاث صور من رسومات الأعمال الصحية والكهربائية
وتوصيلات المجارى . وفى حالة عدم إتصال المبنى بشبكة
المجارى تقدم ثلاث صور من أعمال الصرف الصحى .
- (٩) ثلاث صور من الرسومات التنفيذية لأعمال التدفئة والتهوية
والتكييف المركزى وغيرها من الأعمال ذات الطابع الخاص
التي يجرى إنشاؤها فى بعض المباني .

العنصر الثاني : أن تكون الرسومات خاصة بالهيكل الإنشائي للمبنى وأساساته ، السابق تقديمها مع الترخيص الأول :

(... ويجب الإلتزام فى هذا الشأن " الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته" بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ..) .

ويبين من هذه الفقرة أن العنصر الثانى من العناصر المكونة للركن المادى للجريمة هو أن تكون الرسومات خاصة بالهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته ، فهذا العنصر يتعلق بموضوع الرسومات وهى الخاصة بالهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته السابق تقديمها مع الترخيص الأول . فإذا تقدم صاحب الشأن بطلب الترخيص بالتعليق فى مبنى قائم سبق صدور ترخيص له ، وكانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعليق المطلوبة فى طلب التعليق الجديد ، فإن الطالب يلتزم بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ، ويلتزم بعدم القيام بأية تعديلات أو تغييرات فى تلك الرسومات^(١)

العنصر الثالث : أن تكون المخالفة بمناسبة طلبات الترخيص بالتعليق

تنص المادة ٢/٧ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه لايجوز الموافقة - صراحة أو ضمنا - على طلبات الترخيص فى التعليق .
ويبين من هذه الفقرة أن العنصر الثالث من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها هو أن تكون المخالفة^(٢)

(١) حامد الشريف المرجع السابق - ص ٩٨ .

(٢) د / محمد المنجى - المرجع السابق - ص ٢٩٥ . ص ٣٧

بمناسبة طلبات الترخيص بالتعليق . وهذا العنصر هو الذى دعا المذكرة الايضاحية لقانون المباني الحالى إلى القول بأن هذا الحكم ليس له مثيل فى قانون المباني السابق وقد قلنا أن هذا الانفراد ينصب على الحالة الخاصة بطلبات الترخيص بتعليق المباني القديمة والجديدة . أما فيما عدا ذلك ، فإن هذا الحكم تمتد جذوره إلى القوانين ١٩٦٢/٤٥ و ١٩٥٤/٦٥٦ و ١٩٤٨/٩٣ على النحو الذى رأيناه .

والمحظور وفقا للمادة موضوع البحث فى فقرتها الثانية صورتين من صور التدخل بالتعديل فى الرسومات الهندسية وهما : (١)

الصورة الأولى - مخالفة الرسومات عند تنفيذ البناء : فقد أوجب الشارع أن يتم تنفيذ البناء وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والبيانات الصادر على أساسها الترخيص ، وإلا كان إستلزام الترخيص عبئا ولهوا ، حيث يصدر الترخيص وفقا لرسومات معينة تم إعتمادها ، ثم يقوم الصادر له الترخيص بتعديل تلك الرسومات وهو بصدد تنفيذه للترخيص .

الصورة الثانية - التدخل بالتعديل أو التغيير الجوهرى فى الرسومات المعتمدة : وهذه الصورة مرتبطة بالصورة الأولى ومرتبة عليها ، وفيها لا يكتفى الصادر له الترخيص بمخالفة الرسومات المعتمدة وهو بصدد تنفيذ البناء وإنما يقوم بالتدخل بالتعديل فى الرسومات وهو بصدد تنفيذ البناء ، أى بالتدخل فى الرسومات المعتمدة ذاتها ، كى يتطابق ما ينفذه من أعمال مخالفة مع الرسومات بعد تعديلها بمعرفة

(١) أنظر تفصيلا والمزيد الأستاذ / محمود عبد الحكيم عبد الرسول - المرجع السابق - ص ٢٦٩

الصادر له الترخيص ، وهو أمر فى غاية الخطورة ، اذ أن تلك الرسومات بعد اعتمادها من قبل الإدارة الهندسية (الجهة القائمة بشئون التنظيم) لايجوز المعاس بها مطلقاً من قبل الصادر له الترخيص إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك . من ذات الجهة التى أصدرت الترخيص أى الإدارة الهندسية المختصة ، والتى تقوم بنفسها بإثبات التعديل على الرسومات والصور المعتمدة .

وقد إستقرت المادة (١١) من قانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أن يكون التعديل أو التغيير فى الرسومات المعتمدة (جوهريا) بمعنى أن يكون من شأنه أن يمس تخطيط البناء الأساسى (سواء من الناحية المعمارية أو الإنشائية أو يؤثر فى جوهر التصميم أو يغير من أوجه الاستعمال) .

مثال ذلك إستبدال شقق سكنية أو محلات بجراج مثبت بالرسومات المعتمدة أو العكس .حيث إستلزمت المادة بصدد مثل هذه التعديلات فى الرسومات المعتمدة أن يتقدم صاحب الشأن بطلب مستقل للإدارة الهندسية المختصة للترخيص فى إدخال هذه التعديلات على الرسومات المعتمدة .

أما بالنسبة للتعديلات (غير الجوهريّة) أو على حد ما جاء بنص المادة (١١) (التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ) فقد إكتفى المشرع فى شأنها بتقديم صاحب الشأن للرسومات المعتمدة أصولاً" وصوراً" إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم لتقوم الأخيرة بإثبات التعديل عليها .

وقد أوردت المادة (٥٣) من اللائحة التنفيذية بعض صور تلك التعديلات البسيطة مثل (إنحراف مواضع الفتحات واختلاف أبعاد بعض مرافق البناء وترحيل بعض الحوائط) وغيرها من التعديلات التي لا تؤثر على جوهر البناء الأساسي^(١).

وعموما : فإنه يجدر التنويه إلى أنه لا يجوز المساس بالرسومات المعتمدة سواء كان التعديل أو التغيير جوهريا أم بسيطا" إلا بعد الرجوع في الحالتين للجهة الإدارية القائمة بشئون التنظيم لإصدار ترخيص بالتعديلات الجهرية ، أو إثبات التعديلات البسيطة على الرسومات المعتمدة وصورها^(٢).

(١) انظر نص المادة (٥٣) من اللائحة التنفيذية للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

(٢) انظر الأستاذ / محمود عبد الحكيم عبد الرسول - المرجع السابق - ص ٢٧١

إتجاهات التشريع المقارن حول الموضوع :

إن إصطلاح التشديد يجد مفهومه في ضوء ما يتم بالفعل في الواقع فلم يعد يقتصر على المهندس المعماري أو الإنشائي والمقاول الذين يقومان بالدور الأساسي في عملية الإنشاء بل يتعدى ذلك لكل الفنيين الذين يقومون بأعمال كهربائية أو صحية متعلقة بالبناء.

كما أن إصطلاح المباني يأخذ معنى أوسع من المتصور له فهو لا يقتصر على مجرد البناء ، ولكن يمتد ليشمل الكبارى والأنفاق والسدود^(١)

والحقيقة أن مجال التشديد في فرنسا فيما يخص الجرائم المتعلقة بالبناء Les infractions relative a la construction قد مر بتطورات متتابعة ، فحتى عام ١٩٧٥ كانت عملية التشديد تتم في نطاق القانون المدني ولم تدخل في نطاق اهتمام المشرع الجنائي الفرنسي حيث أن المرسوم بالقانون الصادر في ١٠ نوفمبر ١٩٥٤ وهو تاريخ ظهور عقد التشديد عن طريق هذا المرسوم بقانون لم يحتوى أى نصوص عقابية ، وفي ظل هذا الموضوع القانوني لم يكن هناك فرصة لتطبيق أى نصوص عقابية متى حدث التلاعب في مجال التشديد باستثناء ما تنص عليه القواعد العامة فيما يتعلق بالنصب وخيانة الأمانة L'escroquerie et l'abus de confiance إذا توافرت أركانها^(٢)

(١) د/هدى فتقوش - المرجع السابق - ص ٥٧ .

(٢) Odil godard - droit penal du travail - masson - paris p. (٢)

ومن هنا جرم المشرع الفرنسي لأول مرة بمقتضى المادة ٥٩ من القانون الصادر فى ٧ أغسطس عام ١٩٧٥ - كل إخلال بأحكام عقد التشييد التى نص على أحكامه المرسوم بقانون الصادر فى ١٠ نوفمبر والمشار إليه سابقا . ثم صدرت قوانين معدلة فى ٣ يناير ١٩٧٦ وفى يوليو ١٩٨١ ، ١١ يوليو ١٩٨٢ .

وبالإضافة إلى النصوص الواردة فى قانون الإستهلاك وحماية المستهلكين والتى تكمل أحكامه قواعد المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء . ثم صدر فى الرابع من يناير عام ١٩٧٨ القانون المتعلق بمسؤولية المشيدين عن أعمال البناء والمراقبة الفنية وضمان التشييد (*) .

La loi du janvier reformant la responsabilite des
constructe

Jean heller L'assurance en matiere de construction
rapp.(*) op.cit.p.٥٦

المبحث الرابع

جنايات الهدم بدون ترخيص

جرم الامر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ أفعال الهدم بدون ترخيص .
وبذلك أصبح الهدم يحكمه أربعة قوانين هي :

١- الامر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ .

٢- المادة الرابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن المباني

٣- أحكام المنشآت الآيلة للسقوط فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧
بشأن الإجراءات .

٤- القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ بشأن تنظيم هدم المباني

ويلاحظ ماسبق أن ذكرناه بصدد التنازع الظاهرى بين النصوص
الواردة فى قانون المباني أو أى قانون آخر وأيضا مع نصوص الامر
العسكرى . لاعمال النص الواجب التطبيق فى قضايا المباني بالنسبة
لواقعة هدم البناء بدون ترخيص .

والمقصود بهدم البناء هو إزالته كله أو بعضه على وجه يعتبر الجزء
المهدوم غير صالح للاستعمال فيما أعد له ^(١) . فالهدم قد يكون هدمًا
جزئيا كهدم دور واحد فقط . وفى هذا الصدد أشارت محكمة

(١) نقض جناتى - طعن رقم ٨٧٩ - س ٣٩ ق جلسة ١٣/٤/١٩٧٠

النقض الى أن المقصود بالهدم الكلى الإزالة التامة للمبنى والمقصود بالهدم الجزئى إزالة جزء فقط من المبنى على وجه يصير الجزء المهودم غير صالح للاستعمال فيما أعد له ^(١) ويشمل معنى الهدم بالإضافة الى الهدم الكلى أو الهدم الجزئى هدم بعض أجزاء مثل هدم حوائط شقة واسعة لتحويلها الى شقتين ، وأيضا هدم حجرة أو حجرتين أو أكثر على سطح المنازل .. فإذا قام الشخص بالقيام بالأعمال السابقة فإنه لابد من الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ..

ولقد ثار نقاش سابق حول وجود تضارب بين كل من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى المادة الرابعة منه الخاصة بإستئزام الحصول على ترخيص بالهدم من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم قبل إجرائه ، وأيضا القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ فى شأن تنظيم هدم المباني الذى نص فى مادته الاولى على أن (يحظر داخل حدود المثن هدم المباني غير الآيلة للسقوط وهى التى لايسرى عليها القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه إلا بعد الحصول على تصريح بالهدم منزل أو دور فى منزل أو حائط - هل هو القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أم القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ أم كليهما وبالتالي فإن العقوبة تختلف عند تطبيق أيهما مع الأخذ فى الاعتبار الفارق بين العقوبة فى كل من القانونين ^(٢) ونود أن نوضح فى البداية الى أن القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه والمعدل بالقانون رقم ٢٨٩ لسنة ١٩٥٦ كان يختص بشأن المنشآت الآيلة للسقوط ، وقد ألغى بالمادة ٤٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة

(١) نقض - القضية رقم ١٠٥٥ م ٢٥ ق - أول نوفمبر سنة ١٩٦٥

(٢) المشكلات العملية فى جريمة البناء بدون ترخيص - للمؤلف ص ٣٥

١٩٦٩ وهذا القانون الأخير إلغى بالتالى بمقتضى المادة ٨٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - أى أن السارى الآن فى شأن المنشآت الآليه للسقوط هو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ..

وبذلك فاتنا أمام ثلاثة قوانين تختص بالهدم . أولها هو القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والذى حظر فى مادته الرابعة إجراء أعمال هدم قبل الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية ..

والثانى هو القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ والذى حظر داخل حدود المدن هدم المباني غير الآيلة للسقوط الا بعد الحصول على تصريح بالهدم وفقا لأحكامه .

أما القانون الثالث فهو مواد القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن المنشآت الآيلة للسقوط ..

ونود أن نوضح مرة أخرى أن الفارق بين القانونين رقمى ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، ١٧٨ لسنة ١٩٦١ أن الأول يحظر إصدار ترخيص بالهدم أما الثانى فإنه يحظر إصدار تصريح بالهدم والأول يصدر من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، أما الثانى فإنه يصدر من لجنة تصاريح الهدم بالمحافظة والتي تشكل على الوجه الآتى :

- (أ) ممثل وزارة الإسكان والمرافق فى مجلس المحافظة .. رئيسا ..
- (ب) عضو بمجلس المحافظة ينتخبه المجلس لمدة سنة قابلة للتجديد .

(ج) أحد المهندسين المختصين بالمحافظة يصدر باختياره قرارا من المحافظ . وتراول هذه اللجان أعمالها طبقا للأوضاع التى يصدر بها قرارا من وزير الإسكان والمرافق ..

وتختص كل لجنة بالنظر فى طلبات التصريح بهدم المباني الواقعة داخل حدود المدن فى نطاق المحافظة وتصدر فيها قرارات بالقبول أو التعديل أو الرفض ولا تكون قراراتها نافذة إلا بعد اعتمادها من المحافظ ، وفى حالة إعتراضه عليها يعرض المحافظ الامر على وزير الإسكان والمرافق ويكون قراره فى ذلك نهائيا ^(١) .

وأیضا فان الفارق بین القانونین رقمی ١٧٨ لسنة ١٩٦١ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن الأول يختص بهدم المباني غير الآيلة للسقوط والأول داخل حدود المدن ، أما الثانى فانه يسرى على جميع المباني والمنشآت الآيلة للسقوط سواء داخل حدود المدن أو خارجها ..

وللاجابة على التساؤل السابق إثارته نرى أنه إذا قام شخص بهدم مطابق أو حائط أو غير ذلك فإنه يعاقب طبقا للقانونين رقمي ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، ١٧٨ لسنة ١٩٦١ وتطبق عليه العقوبات المنصوص عليهما فى القانونين ، ويؤكد ذلك ويساند هذا الراى ما ذهبت اليه محكمة النقض فى بعض أحكامها حيث قررت أنه .. (يتبين من إستعراض نصوص المواد ٧٥،٢،١ من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٦١ فى شأن تنظيم المباني أن القانون حظر هدم المباني وصدر ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وحظر على السلطة الأخيرة أن تصدر ترخيصا بالهدم إلا بعد صدور تصريح من اللجنة ، وأوجب توقيع العقوبات المنصوص عليها فى قانون تنظيم المباني إذا قام مقتضاها إلى جانب العقوبة المنصوص عليها فى قانون تنظيم هدم المباني رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١) ^(٢)

(١) المادة الثانية من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ فى شأن تنظيم هدم المباني
(٢) نقض رقم ٦٤ لسنة ٥٣٥ فى ١/٦/١٩٦٥ .

من هنا يتبين أنه توجد في هذا الصدد جريمتان الأولى هي جريمة الهدم بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم والمنصوص عليها في المادة الرابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والمؤتممة بمقتضى المادة ٢٢ من ذلك القانون أيضا .. أما الجريمة الثانية فهي جريمة الهدم بدون الحصول على تصريح من اللجنة المختصة بالهدم والمنصوص عليها في المادتين ٢٠١ من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ والمؤتممة بمقتضى المادة السابعة منه والتي تقضى بأن يعاقب مالك العقار بغرامة تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم ويجوز بالإضافة الى الغرامة توقيع عقوبة الحبس مدة لا تزيد على سنة ، كما يعاقب المقاتل الذي يقوم بالهدم بغرامة تعادل نصف قيمة المبنى .. ولما كانت واقعة الهدم بدون ترخيص هي ذاتها واقعة الهدم بغير موافقة اللجنة فإنه تطبق العقوبة الأشد وذلك تطبيقا لنص المادة ٣٢ من قانون العقوبات (١) .

والخلاصة فإنه لا قيام لجريمة البناء بدون ترخيص إلا بالنسبة للمنشآت التي ينطبق عليها وصف البناء بالمفهوم الذي عناه القانون ، وأيضا في حالة الحصول على ترخيص سواء بالطريق العادي أو بقوة القانون وفقا لنص المادة السابعة من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل (٢)

(١) المحل رقم ٩٢ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٣/٣/٢٠ - من ٢٤ ص ٢٩٣

(٢) د / عبد الناصر العطار - المرجع السابق - ص ١٦٦ .

المبحث الخامس

جنايات عدم تنفيذ القرار والحكم

تمهيد :

حظرت المادة الاولى من الأمر العسكرى فى فقرتها الرابعة الإمتناع أو التراخى فى تنفيذ أو متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة بوقف أو تصحيح أو إزالة أعمال البناء المخالفة للقانون أو الصادرة بإخلاء المبنى ولو مؤقتا من كل أو بعض شاغليه .

ومن ثم فإنه تجب الملاحظات الآتية :

١- سوى المشرع فى العقاب بين الإمتناع أو التراخى فى التنفيذ أو عدم متابعة التنفيذ لتلك القرارات والأحكام .ومن ثم فإن الإمتناع عن التنفيذ يشمل المالك أو المستاجر وأصحاب الشأن إما التراخى فى التنفيذ أو التراخى فى متابعة التنفيذ فإنه يشمل المهندسون بالحق والقائمون على التنفيذ .. وبالتالي سوى المشرع بين الخاضع للقرار أو الحكم والقائم على تنفيذه وذلك لسرعة تنفيذ تلك القرارات و الأحكام .

٢- بشرط المشرع أن تكون القرارات أو الأحكام نهائية حتى يتم توقيع الجزاء ، ومن ثم فإن تقديم المتهمين للمحاكمة قبل صدور القرار أو الحكم نهائيا يجعل الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الاوان فى محله خليقا بالقبول .

٣- سوى المشرع بين القرارات أو الأحكام التي تصدر في هذا الشأن لأن القرار قد يكون إداريا أما الحكم فهو قضائي. ولعل في التسوية بين القرارات الإدارية والأحكام القضائية ما يدل على قصد المشرع عند معالجة تلك الجريمة .

٤- أفاد المشرع أن العقاب يشمل القرارات أو أحكام الوقف أو التصحيح أو الإزالة وبالتالي فإن هذه الأحكام الثلاثة تكون على قدم المساواة وبالتالي يستبعد أحكام الإستكمال للمبنى .. وإن كنا نرى أنه قد غالى في تسوية قرارات الوقف مع قرارات الإزالة لأنه جعل للوقف عقابا آخر هو جريمة إستئناف أعمال البناء المنصوص عليها في المادة ١٥ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

ولقد نصت المادة ٢٤ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ على أنه يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي للجهة المختصة من إزالة أو تصحيح أو إستكمال وذلك بعد إنتهاء المدة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشنون التنظيم بالمجلس المحلي لتنفيذ الحكم أو القرار ..

وتتعدد الغرامة بتعدد المخالفات ، ولايجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة ويكون الخلف العام أو الخاص مسؤولا عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي من إزالة أو تصحيح أو إستكمال وتبدأ المدة المقررة من تاريخ أنتقال الملكية إليه ، وتطبق في شأنه الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها في هذه المادة ..

كما تسرى أحكام هذه الغرامة فى حالة إستئناف الأعمال الموقوفة وذلك عن كل يوم إعتبارا من اليوم التالى لاعلان ذوى الشأن بقرار الإيقاف ..

ولاسرى أحكام هذه المادة على المخالفات التى إتخذت فى شأنها الإجراءات الجنائية فى تاريخ العمل بهذا القانون ..

وإذا صدر حكم من المحكمة أو صدر قرار من الجهة الإدارية المختصة بشنون التنظيم يقضى أى منها بالإزالة أو التصحيح أو إستكمال الأعمال المخالفة فإن ذوى الشأن يلتزمون خلال المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشنون التنظيم أن يقوموا بتنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار من إزالة أو تصحيح أو إستكمال الأعمال المختلفة ، فإذا أنقضت المدة التى حددتها الجهة الإدارية للتنفيذ دون أن يبأشره ذوى الشأن فإنه وفقا لما جاء فى المواد السابقة فإن الجهة الإدارية تقوم بالتنفيذ على نفقة ذوى الشأن ولكن القانون لم يكتف بذلك بل قرر جزاءا" على مخالفة هذا الحكم ذلك الجزاء هو الغرامة التى لا تقل عن جنيه واحد ولا تجاوز عشرة جنيهات وذلك عن كل يوم يمتنع فيه المخالف عن التنفيذ وتلك الغرامة تعدد بتعدد المخالفات ولا يجوز الحكم بإيقاف تنفيذ هذه الغرامة

ولما كان التفكير العلمى يقتضى النظر الى الجوانب والدوافع الإقتصادية فيما يقع من مخالفات ، ذلك أن المخالف يتردد كثيرا فى ارتكاب المخالفه إذا ما فطن الى أن القانون قد نظم العقوبات بأساليب حديثة تقوت عليه قصده وتجعله لايجنى من ثمرات المخالفة شيئا يدعوه الى الوقوع فيها ، لأنه أن ارتكبها لن يعود عليه ثمة نفع منها وبالتالي سيلزم نفسه بإزالة أسبابها تجنباً لما يقع عليه من عقوبات اقتصادية .

لذلك فقد أخذ المشروع فى المادة (٢٤) منه بأسلوب حديث فى العقاب ، اذ قضى بوجوب الحكم على المخالف بغرامة مستمرة لاتقل عن جنيهه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يفوت دون تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى للجنة المختصة (المحافظ المختص أو من ينوبه الآن) من إزاله أو تصحيح أو إستكمال وذلك بعد إنتهاء المدة المحددة للتنفيذ..... الخ)^(١)

ولقد أجازت المادة تعدد الغرامة بتعدد المخالفات وذلك استثناء من نص المادة ٢/٣٢ من قانون العقوبات التى نصت على أنه : (وإذا وقعت عدة جرائم لغرض واحد وكانت مرتبطة ببعضها بحيث لا تقبل التجزئة وجب اعتبارها كلها جريمة واحدة والحكم بالعقوبة المقررة لأشد تلك الجرائم) وذلك حرصا على ان يكون المخالف سريعا فى إزالة المخالفة.

وإذا توفى صاحب الشأن فان المسؤولية عن التنفيذ تنتقل الى الخلف العام أو الخلف الخاص الذى يكون أيا" منهم مسئولا على تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار ، ولاشك أن المدة التى تتقرر للتنفيذ لاتبدأ إلا من تاريخ إنتقال الملكية الى الخلف العام أو الخلف الخاص ..

وقد ذهب رأى فى الفقه إلى أن الحكم على النحو السالف شرحه يجب تعديله لان معنى ماسبق أن يطلب من الوارث تنفيذ حكم صادر على مورثه يوم وفاة مورثه ، وقد لايعلم بهذا الحكم ويفترض ظاهرا النص علمه به . ويقع على الوارث عبء إثبات العكس فإذا قتنفى هذا العلم فإن

(١) أنظر المذكرة الإيضاحية للقانون .

الجريمة تفقد أحد أركانها وهو القصد الجنائي^(١)، ونحن نتفق مع هذا الرأي ولهذا فإنه تحقيقاً للعدالة وحتى لا يتحمل الخلف العام أو الخاص أخطاء سلفة رأت لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير في تقريرها عن مشروع القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أن مسئوليته عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار بشأن مخالفة أحكام القانون تبدأ بتاريخ إنتقال الملكية ومن ثم فقد أضافت اللجنة الى الفقرة الثالثة من المادة ٢٤ عبارة وتبدأ المدة المقررة للتنفيذ حتى يكون النص واضحاً^(٢).

ولقد قضى بأنه متى كان يبين من الاطلاع على المفردات التي أمرت المحكمة بضمها تحقيقاً لوجه الطعن أن مهندس التنظيم قرر بمحضر جمع الاستدالات إنه قد تم إعلان السكان بقرار الإزالة عن طريق الإيداع بقسم ثاني المنصورة ولما رفض السكان إستلام صورة من القرار تم لصق صورة على العقار وذلك بمعرفة مندوب الشياخة المختص وقدم للمحقق ورقة مبين بها الإجراء سالف الذكر ورفض السكان استلام صورة قرار الإزالة ثم لصق صورة منه على العقار وإذا كان الحكم المطعون فيه قد أغفل الإشارة الى قول مهندس التنظيم وما قدمه من أوراق تشير الى رفض السكان إستلام صورة القرار ثم لصق صورته على العقار ودان الطاعن دون أن يقول كلمته في هذا الشأن ومدى مسئولية الطاعن عن الحادث على ذلك فان الحكم يكون مشوباً بالقصور في التسييب^(٣).

(١) د / عبد الناصر العصار - تشريعات تنظيم المباني - الطبعة الثالثة ص ٩٤ .

(٢) المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

(٣) الطعن ٢٠٥٠ لسنة ٤٨ ق . جلسة ١٩٧٩/٤/٢٤ من ٣٠ رقم ١٢٨ ص ٦٠٧

عدم جواز وقف تنفيذ الغرامة :

جاء نص المادة ٢٤/٢ من قانون المبانى صريحا " بشأن عدم جواز وقف تنفيذ عقوبة الغرامة المقضى بها بالمخالفة لهذه المادة وذلك كى يكون للغرامة أثرا مباشرا" فى تحقيق الاهداف التى تفيهاها المشرع^(١) .

ولقد كان لهذا النص قيمة وأهمية قانونية فى ظل قانون العقوبات قبل التعديل بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٨١ حيث أن المقرر سابقا أن الجنح هى الجرائم المعاقب عليها بعقوبات الحبس الذى يزيد أقصى مدته على أسبوع أو الغرامة التى يزيد أقصى مقدارها على مائة جنيه ثم قرر التعديل أن الجنح هى الجرائم المعاقب عليها بالحبس أو الغرامة التى يزيد أقصى مقدارها على مائة جنيه فى حين أن المخالفات هى الجرائم المعاقب عليها بالغرامة التى لايزيد أقصى مقدارها على مائة جنيه .

ومن ثم فإن هذه الجريمة أصبحت تشكل مخالفة وبالتالي فإنها لاتخضع كقاعدة عامة لنظام وقف التنفيذ المقرر فى المادة ٥٥ من قانون العقوبات الذى يقصر وقف التنفيذ على الجنح والجنايات فقط دون المخالفات .

وعلى ذلك فإن نص المادة ٢٤ سالف الذكر الذى يحظر وقف تنفيذ الغرامة أصبح عديم الجدوى ومن قبيل التزيد^(٢) .

(١) قظر للمذكرة الإيضاحية للقانون

(٢) قظر للمستشار / محمد عزمى للبكرى - للمرجع السابق بند ١٧٢ ص ٣٥٨

وتجدر الإشارة الى أن عدم تنفيذ القرار أو الحكم المشار اليه بالمادة ٢٤ من قانون البناء يختلف عن عدم تنفيذ القرار أو الحكم المشار اليه فى قانون الإسكان وهى الاحكام المتعلقة بتنفيذ قرار التتكيرس أو الترميم حيث تحكمه احكام مختلفة تماما سواء فى الركن المادى أو العقوبة .

ومما لا يغبى عن البال أن العقوبة فى قوانين الاجارات قد الغيت منها العقوبات المقيدة للحرية عدا جريمة خلو الرجل المقررة فى القانون ومن ثم لاتحكم بالعقوبة المقيدة للحرية عند مخالفة أحكام قوانين الاجارات على العكس من قوانين البناء ، وهذا ما قرره المادة ١/٢٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن ايجار الأماكن عملاً بالمادة ٧٩ من ذلك القانون هى الغرامة من عشرة جنيهات الى خمسمائة جنيه فقط.

ويلاحظ أن نصوص القانون المدنى بشأن الترميم قد قررت المادة ٥٦٧ مدنى على أنه توجد أنواع ثلاثة هى :

- (١) الترميمات الضرورية لحفظ العين .
- (٢) الترميمات التأجيرية .
- (٣) الترميمات الضرورية للإنتفاع بالعين .

فلقد نصت المادة ١/٦٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه : مع عدم الإخلال بالاحكام الخاصة بتوجيه وتنظيم أعمال البناء يجب على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ

قرار اللجنة النهائي أو حكم المحكمة الصادر فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقا لأحكام هذا القانون وذلك فى المدة المحددة لتنفيذ ويتضح بجلاء من مطالعة النص السابق أن المشرع قد إستلزم لتوافر جريمة عدم تنفيذ قرار التنظيم (قرار التكتيس أو الترميم) توافر الشرطين الآتيين :

١- أن يكون القرار نهائيا :

ويكون ذلك سواء بالطعن عليه امام المحكمة الابتدائية التابع لها العقار والكاننة فى موقع العقار والمنصوص عليها فى المادة ١٨ من القانون خلال ١٥ يوم من إعلانه بالقرار أو بتقويت مواعيد الطعن حيث يصبح القرار نهائيا .

٢- أن يحدد القرار المدة اللازمة لتنفيذ :

وتحديد المدة اللازمة للتنفيذ شرط أساسى حتى يكون القرار سليما" أما إذا لم يحدد القرار أى مدة للتنفيذ فإن القرار بالتالى يكون قد جاء مجملا" وغامضا" وفاقدا" لاهم شرط خلال أى مدة يراها . ومع ذلك فإذا قام المالك بتنفيذ محتوى القرار فورا" ودون المنازعة من أساسه مما يدل على أن هدفه الأساسى هو الحفاظ على سلامة ميناء الفعلية . فإنه يعفى من العقاب لتمام تنفيذ القرار خلال المهلة المحددة كما يستحق إيقاف التنفيذ إذا تم التنفيذ بعد المهلة المحددة فى القرار .

والجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم في حالة إمتناع ذوى الشأن عن تنفيذ قرار اللجنة النهائي أو حكم المحكمة بحسب الاحوال في المدة المحددة لذلك أن تقوم بتنفيذه على نفقة صاحب الشأن وتحصيل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الإداري ويجوز للمستأجر إذا تأخر كل من ذوى الشأن والجهة الإدارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائي أو قضى به حكم المحكمة بحسب الأحوال أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل في أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة إلى حصول على موافقة المالك وأن يستوفى ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه .

ويتضح من ذلك أن المشرع قد منح الجهة الإدارية والمستأجر أن يقوم أيأ منهما بالتنفيذ دون موافقة المالك .

كما تجدر الإشارة في النهاية الى أختلاف أحكام عدم تنفيذ القرار أو الحكم المنصوص عليه في المادة ٢٤ من قانون المباني عن جريمة عدم تنفيذ قرار التكميس أو الترميم المنصوص عليه في قانون الاجبارات من النواحي الآتية :

١- إن الطعن في قرار الهدم أو الإزالة طبقا لقانون المباني يكون أمام مجلس الدولة أما الطعن في قرار التكميس أو الترميم فإنه يكون أمام المحكمة الكلية

٢- إن العقوبة في حالة مخالفة قانون المباني هي الغرامة من ١ : ١٠ جنيه أما العقوبة عند مخالفة تنفيذ قرار التكميس فهي من ١٠ : ٥٠٠ جنيه .

٣- إن انطعن أمام مجلس الدولة في قرار الإزالة أو الهدم لايوقف التنفيذ في حين أن الطعن أمام المحكمة الابتدائية في قرار الترميم أو التكريس يوقف التنفيذ ^(١) .

(١) أنظر تفصيلا :

سلطات المحافظ في إصدار قرارات الإزالة أو التصحيح ومشكلة تنفيذ تلك القرارات والأحكام في تلك القرارات والأحكام أمام مجلس الدولة .
المشكلات العملية - للمؤلف - المراجع السابق - ص ٣٣٧ وما بعدها .

المبحث السادس

جنايات الكوارث والحوادث والأخطار

تمهيد :

حظر الأمر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ بعض الأفعال التي ينجم عنها جرائم تحدث إثر وقوع الحوادث الطبيعية التي تسبب كوارث أو أخطار وذلك درءاً لما قد يستغله بعض الأفراد من إنتهاز تلك الفترات الإستثنائية ومحاولة الحصول على المال دون وجه حق . وهذا هو الذي دعى المشرع الى تشديد العقاب على تلك الجرائم .

وتنقسم تلك الجرائم الى ما يلى :

- ١- جرائم الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير دون وجه حق على مسكن .
- ٢- جرائم الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير دون وجه حق على مأوى . .
- ٣- جرائم الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير دون وجه حق على تعويض نقدى .
- ٤ - جرائم الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير دون وجه حق على تعويض عيني .

٥ - جرائم الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير دون وجه حق على الإعانات التي تقدمها الدولة .

٦ - جرائم الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير دون وجه حق على المساعدات التي تقدمها الدولة .

٧ - جرائم الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير دون وجه حق على الإعانات التي تقدمها إحدى الجهات العامة .

٨ - جرائم الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير دون وجه حق على الإعانات التي تقدمها إحدى الجهات الخاصة المحلية

٩ - جرائم الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير دون وجه حق على الإعانات التي تقدمها إحدى الجهات الدولية .

١٠ - جرائم الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير دون وجه حق على المساعدات التي تقدمها إحدى الجهات العامة .

١١ - جرائم الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير دون وجه حق على المساعدات التي تقدمها إحدى الجهات المحلية .

١٢ - جرائم الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير دون وجه حق على المساعدات التي تقدمها إحدى الجهات الدولية .

وغنى عن البيان أن المشرع قد سوى في العقوبة بين مجرد الحصول الفعلي على المال ومحاولة الحصول عليه أى أنه قد جرم الشروع في تلك الجريمة .



كما أنه جرم محاولات تسهيل حصول الغير على ذلك المال وهذا لا يكون إلا من موظف عام في غالبية الأحوال .

والملاحظ أن المأوى أو المسكن أو التعويض النقدي أو العيني أو الإعانات أو المساعدات قد يقوم بتقديمها للمضربين الدولة أو الجهات العامة أو الخاصة المحلية أو الدولية لهم .

وبالتالى تشمل هذه الطائفة محاولات الحصول على المال العام بأى صورة من الصور ومن ثم يعتبر فى حكم الإستيلاء أو الإختلاس ولكن المشرع رأى النص عليها فى الامر العسكرى لخطورتها .

أما الطائفة الثانية من الجرائم فإنها من محاولات النصب للاستيلاء على الاموال فى حالات الكوارث والحوادث والأخطار .

ويرجع بصدد الحوادث والكوارث والأخطار الى القواعد العامة حيث يعتبر الزلزال أو الفيضان أو السيول أو انفجار البراكين أو إنتشار نوع من الوباء فى البلاد كل هذا يعتبر من قبيل الحوادث أو الكوارث أو الأخطار .

كما تشمل الطائفة الثانية من الجرائم مايلى :

- ١- جمع التبرعات بدون ترخيص من وزير الشئون الاجتماعية
- ٢- تلقى التبرعات بدون ترخيص من وزير الشئون الاجتماعية
- ٣- الدعوى الى التبرعات بدون ترخيص من وزير الشئون الاجتماعية
- ٤- الاعلان عن التبرعات بدون ترخيص من وزير الشئون

الاجتماعية

- ٥- إقامة الحفلات بدون ترخيص من وزير الشؤون الاجتماعية
- ٦- إقامة الاسواق الخيرية بدون ترخيص من وزير الشؤون الاجتماعية
- ٧- إقامة المباريات الرياضية بدون ترخيص من وزير الشؤون الاجتماعية
- ٨- محاولات الحصول على المال بأى صورة من الصور بدون ترخيص من الوزير .

ويلاحظ أنه قد تم حظر تلك الأفعال سواء كان لمواجهة آثار الكوارث أو الحوادث أو الأخطار أو سواء كان لاي غرض من الأغراض .

ولكن لابد من إمكان تلك الأعمال صدور ترخيص من وزير الشؤون الاجتماعية تحدد شروط وأوضاع وضوابط كل حالة من الحالات السابقة.

وعالجت الفقرة السادسة من المادة الأولى من الامر العسكرى حالات تلقى الاموال فى فترة سابقة على الامر العسكرى وقررت على كل من تلقى أموالا على خلاف ما سبق أن يخطر وزير الشؤون الاجتماعية خلال ١٥ يوما من تاريخ العمل بالامر العسكرى ببيان عن الأموال التى تلقاها وما تم صرفه منها وأوجه هذا الصرف .

المبحث السابع

جنايات التخريب والإتلاف العمد

عاجلت المواد ٣٥٤ الى ٣٦٨ من قانون العقوبات وهي المواد المنصوص عليها في الباب الثالث من قانون العقوبات تحت التخريب والتعيب والإتلاف . الحالات التي يوجد بها تخريب والأخرى التي يوجد بها إتلاف ..

كما أن الامر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ قد نص في الفقرة الأولى من مادته الأولى على حظر ارتكاب التخريب أو الإتلاف عمدا ولم يقصر هذا الإتلاف على المبانى فقط وبالتالي فان مفهوم التخريب أو الإتلاف يؤخذ بمعناه العام في قانون العقوبات .

وعند التعارض بين نصوص قانون العقوبات مع الامر العسكري فإن هذا الأخير يطبق أثناء فترة سريانه للأسباب الآتية :

١- الامر العسكري لاحق على قانون العقوبات وبالتالي تطبق قاعده أن اللاحق ينسخ السابق .

٢- الامر العسكري يعتبر قانون خاص بالنسبة لقانون العقوبات وبالتالي تطبق قاعدة أن الخاص يقيد العام .

٣- الامر العسكري عقوبته أشد من قانون العقوبات ومن ثم تطبق قاعدة تطبيق القانون ذو العقوبة الأشد .

وغنى عن البيان أن أفعال التخريب والإتلاف المنصوص عليها فى
قانون العقوبات تسرى على الأمر العسكرى بمفهوم الأعمال المخالفة فى
كل من القانونين .

الباب الثانى
جنايات قوانين المباني

الباب الثانى

جنايات قوانين المباني

تمهيد وتقسيم :

لم يقتصر المشرع بجعل الجنايات فى قانون المباني فقط أو فى الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ ولكنه جرم البناء على الارض الزراعية فى بعض الحالات وجعله من إختصاص محكمة الجنايات .

لذلك نعرض كل من هذين الموضوعين على التوالى:

١- الجنايات فى قانون المباني رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل .

٢- الجنايات فى البناء على الارض الزراعية .

الفصل الأول

الجنايات فى قانون المباني رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل

تمهيد :

خلت نصوص القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء من نصوص تجعل الإختصاص بالجرائم لمحكمة الجنايات سوى نص المادة ٢٢ مكرر منه فهذه المادة هى التى إختصت وحدها دون غيرها بالإشارة الى أن قانون المباني يحوى بعض الجنايات .

ويلاحظ أن المشرع قد قرر العقاب على الأشخاص إذا ارتكبت الجريمة عن طريق العمد أو الإهمال الجسيم .

ولكن إذا ارتكب الجريمة شخص من المسؤولين والموظفين العموميين المشار اليهم بالمادة ١٤ من القانون فإن الجريمة تقوم إذا وقع الفعل نتيجة خطأ جسيم أدى للإخلال بواجبات الوظيفة لأنه من غير المتصور أن يرتكب الموظف العام هذه الجرائم عن طريق العمد ولكن المشرع سوى بين العمد أو الخطأ الجسيم لأن الأخير لا شك يرفى الى العمد إن لم يكن يفوقه .

ونعالج هذا الباب في المباحث الاربعة الآتية :

المبحث الاول : الجرائم التى ترتكب بطريق العمد والإهمال

المبحث الثانى : جرائم الغش فى إستخدام مواد البناء

المبحث الثالث : جرائم إستعمال مواد غير مطابقة للمواصفات

المبحث الرابع : مشكلة الإختصاص فى جريمة إستئناف أعمال المبانى

المبحث الأول جنايات العمد والإهمال الجسيم فى قانون المباني

نصت المادة ٢٢ مكرر من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل على أنه " تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو الغش فى استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات فضلا عن ذلك يحكم بحظر التعامل نهائيا مع المقاول المسند اليه التنفيذ ويشطب من سجلات نقابة المهندسين أسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال وذلك للمدة التى تعينها المحكمة فى الحكم وفقا لظروف كل حالة على حدة وفى حالة العودة يكون الشطب بصفة دائمة .

ويعاقب بالعقوبات السابقة كل من أهمل إهمالا جسيما أو أدخل بواجبات وظيفته من الأشخاص المذكورين بالمادة ١٤ من هذا القانون متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الاولى .

والملاحظ فى هذا الصدد أن المشرع قد قام بتشديد العقوبة فى الجرائم التى ترتكب سواء كانت بطريقة العمد أو الإهمال الجسيم وبالتالي تختلف خطة المشرع تبعاً لما إذا كانت الجريمة عمدية أو غير عمدية أو

ارتكبت بطريق الإهمال الجسيم فإذا ارتكبت إحدى الجرائم بطريق العمد أو الإهمال الجسيم فتكون العقوبة هي الواردة بالمادة ٢٢ مكرر أما إذا كانت الجريمة لم يتوافر فيها العمد أو الإهمال الجسيم فإنه يطبق على المتهم نص المادة ٢٢ من قانون المباني وهي الحبس أو الغرامة التي تعادل قيمة الأعمال المخالفة .

ولا شك أن المشرع يقصد بذلك الضرب على أيدي المغامرين والمقامرين الذين يقومون بالبناء عن طريق عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو الفش في استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات وذلك بهدف منع التلاعب في المباني .

ولقد أشار نص المادة ٢٢ مكرر من قانون المباني إلى أن الجرائم التي لها عقوبة الجناية تشمل خمسة جرائم هم :

- ١ - العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم .
- ٢ - العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية في التنفيذ .
- ٣ - العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية في الإشراف على التنفيذ .
- ٤ - الفش في استخدام مواد البناء .
- ٥ - استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات .

وقد يقترب معنى الغش فى إستخدام مواد البناء من معنى إستعمال مواد غير مطابقة للمواصفات من حيث أن مجرد إستعمال مواد غير مطابقة للمواصفات قد يحمل فى نفس الوقت معنى الغش . ومع ذلك فإن الغش فى إستخدام مواد البناء لا يتصور أن يصدر إلا من شخص تخصص فى أعمال الميأتى الذى قد يكون المقاول أو المهندس الذى يعلم جيدا أنواع مواد البناء ويحاول أن يقوم بالغش بها لكى يحصل على ربح أكبر نتيجة الفارق فى السعر وبالتالى قد تتقضى مسئولية المالك بصدد جريمة الغش إذا أثبت أنه أسند العملية إلى مقاول أو إلى مهندس مختص وأنه لا يعلم شيئا من مسألة الغش فى مواد البناء .

ولذلك قضى بأن الأصل أن من يشترك فى أعمال الهدم والبناء لا يسأل إلا عن نتائج خطئه الشخصى فصاحب البناء لا يعتبر مسؤولا جنائيا أو مدنيا عما يصيب الناس من الأضرار عن هدم البناء بسبب عدم إتخاذ الاحتياطات المعقولة ، إلا إذا كان العمل جاريا تحت ملاحظته وإشرافه الخاص فإذا عهد به كله أو بعضه إلى مقاول مختص يقوم بمثل هذا العمل عادة تحت مسئوليته فهو الذى يسأل عن نتائج خطئه . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أثبت بالأدلة الساتفة التى أوردها أن أعمال الترميمات فى العقار محل الحادث كانت تحت إشراف وملاحظة المهندس المحكوم عليه وإنتهى إلى مساعلته وحده دون باقى المطعون ضدهم (ملاك العقار) وقضى برفض الدعوى المدنية قبلهم تبعا لإنتفاء مسئوليتهم فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون (١)

(١) (الطعن رقم ١٢٦٦ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٤/٢/٣ م ٢٥ ص ٨٠)

أما جريمة إستعمال مواد غير مطابقة للمواصفات فإن المالك لا يستطيع التحلل منها لأن المشرع قد جرم الإستعمال لتلك المواد وإن كان المقاول والمهندس يسألا جنبا" إلى جنب مع المالك لأنهما أيضا" مسنولين عن الإستعمال .

ولكن ما هو الوضع إذا كان للمتهم وكيل يباشر أعماله بالكامل بموجب توكيل عام رسمي وقام الوكيل بالمباشرة والإشراف على عملية البناء ولم يكن الأصيل قد قام بأى عمل من أعمال البناء على الإطلاق ، ولاشك أن الأصيل يعد مسنول مسنولية كاملة عن تلك الأعمال المخالفة وإلا إستطاع أن يهرب من العقاب .. وأيضا" إستطاع الوكيل الهروب من العقاب بالتالى ولا نكون أمام فاعل فى الدعوى .. وذلك ليس إلا تطبيقا" للقواعد العامة كما أنه بالقياس على ما قضت به المادة ٢٤ من أن الشخص الاعتبارى يكون المسنول عن ممثله أو المعهود إليه بالإدارة للشخص الطبيعى تماما" مثل الشخص الاعتبارى .

وتزداد المشكلة غموضا" إذا ما إستطاع الأصيل أن يثبت أنه كان خارج البلاد فى الوقت الذى تمت فيه المبانى ونحن نرى فى هذا الفرض أنه يعفى من المسنولية بشرط أن يثبت أن الأعمال قد تمت دون علمه ودون إشراف منه أو دون مراقبة منه وفى هذا الفرض يقدم للإتهام الشخصى الذى قام بالبناء فعلا" .

وقد يختلط هذا الدفع أو يرتبط بدفع آخر وهو الدفع بإرتكاب شخص آخر غير المتهم للجريمة ومن ثم يكون الدفع منطوقه كالآتى (الدفع بإنقطاع صلة المتهم بالواقعة) .

والجرائم المذكورة تشمل الجرائم التي يرتكبها الأشخاص الآتية :

١ - الجرائم التي تقع من المهندسين المصممين بالمخالفة للإلتزامات المفروضة عليهم بمقتضى الفقرة الأخيرة من المادة الخامسة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ التي تجعل المهندس المصمم مسؤولاً "مسئولية كاملة عن كل ما يتعلق بالتصميم ، وتوجب عليه الإلتزام فى أعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت الإعداد ، والقرارات الصادرة فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنسانية وأعمال البناء وذلك فيما لم يرد فيه نص خاص فى اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

٢ - الجرائم التي ترتكب من الملاك والمقاولين والمهندسين المنفذين بالمخالفة للإلتزامات المفروضة عليهم بمقتضى نص المادة ١١ التي توجب أن يتم تنفيذ البناء أو وفقاً للأصول الفنية .

٣ - الجرائم التي ترتكب من المهندسين المعماريين أو المدنيين بالمخالفة للمادة ١٤ التي تجعل المهندس المعماري أو المدني مسؤولاً "مسئولية كاملة عن الإشراف عن تنفيذ الأعمال ، وتوجب عليه رفض إستخدام مواد البناء غير المطابقة للمواصفات المصرية المقررة^(١) .

(١) للمستشار / عزمى البكرى - المرجع السابق - بند ١٦١ من ٣٣٧

(٢) جزاء مخالفة النص والتعارض مع النص الجديد :

يلاحظ أن المادة ٢٢ مكرر (٢) والمستبدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ والقانون ٢٥ لسنة ١٩٩٢ قد نصت على أنه :

ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرة السابقة مع العزل من الوظيفة كل من العاملين المشار إليهم في المادتين ١٣ مكرراً و ١٤ من هذا القانون وذلك إذا أهمل أى منهم إهمالاً جسيماً أو أخل بواجبات وظيفته متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه في الفقرة الأولى .

والجرائم المشار إليها بالفقرة الأولى هي الجرائم التي ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو الغش في استخدام مواد بناء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات .

والعقوبة تكون السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة .

ولا شك أن تقرير المسؤولية الجنائية على هذا النحو الغرض منه إحكام الرقابة على ضبط المخالفات البنائية .

وذلك يدل على مدى خطورة هذه الطائفة من الجرائم وخطورة مرتكبيها بالإضافة إلى الحكم بحظر التعامل نهائياً مع المقاول المسند إليه التنفيذ . أما المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ فيحكم بشطبته من سجلات نقابة المهندسين في المدة التي تعينها المحكمة .

أما في حالة العود فيكون الشطب نهائياً وبصفة دائمة ، وقد تم تشديد العقاب في صورته السابقة لأن الأمر قد بات ضرورياً للضرب على أيدي المتأمرين من راغبي الكسب السريع ممن إستمرأوا مخالفة القانون والعبت بأحكامه والقضاء على غاياته .

لذلك حرصت المادة على تشديد العقوبات لتحقيق المزيد من الردع .
ولقد ذهب رأى إلى أنه يسوغ للقاضي الجنائي توقيع العقوبة المنصوص عليها في المادة ٢٢ مكرر مع إيقاف التنفيذ .

ولكننا نرى خلاف ذلك ونعتقد أن الحكم بتلك العقوبة لا يجوز أن يشملها إيقاف التنفيذ وذلك تطبيقاً للقواعد العامة التي تشترط أن يكون الحكم صادراً بالغرامة والحبس مدة لا تزيد على سنة ، ولقد نصت المادة ٥٥ من قانون العقوبات على أنه " يجوز للمحكمة عند الحكم في جناية أو جنحة بالغرامة أو الحبس مدة لا تزيد على سنة أن تأمر في نفس الحكم بإيقاف تنفيذ العقوبة إذا رأت من أخلاق المحكوم عليه أو ماضيه أو سنه أو الظروف التي إرتكبت فيها الجريمة ما يبعث على الاعتقاد بأنه لن يعود إلى مخالفة القانون ويجب أن تبين في الحكم أسباب إيقاف التنفيذ ويجوز أن يجعل الإيقاف شاملاً لأية عقوبة تبعية ولجميع الآثار الجنائية المترتبة على الحكم " .

ولما كان ذلك وكانت العقوبة المنصوص عليها في المادة ٢٢ مكرر هي السجن مدة لا تقل عن ٥ سنوات ولا تزيد على ١٠ سنوات والغرامة التي لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة وكانت عقوبتا الغرامة والحبس وجوبيتين ، فإنه لا يجوز الحكم بإيقاف التنفيذ ، وذلك لأن أهم شروط الحكم بإيقاف التنفيذ ألا تزيد عقوبة الحبس

على سنة كما جاء بنص المادة ٥٥ عقوبات .. وتأبيدا^١ لرأينا ، فلقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان الحكم قد قضى بحبس المتهم لمدة ثلاث سنوات بوقوف تنفيذ هذه العقوبة فإنه يكون قد أخطأ لمخالفته لنص المادة ٥٥ من قانون العقوبات^(١).

(ب) المحكمة المختصة بنظر الدعوى :

وفقا^٢ للقواعد العامة المقررة في قانون الإجراءات الجنائية وقانون العقوبات فإن المحكمة المختصة بنظر تلك الجرائم المنصوص عليها في المادة ٢٢ مكرر هي محكمة الجنايات .

ولقد نصت المادة الأولى من مشروع القانون المقدم من الحكومة بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بإنشاء محاكم أمن الدولة على أن تضاف مادة جديدة برقم ٣ مكرر إلى القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بإنشاء محاكم أمن دولة نصها كالآتي :

" تختص محكمة أمن الدولة العليا - دون غيرها - بنظر الجنايات المنصوص عليها في البابين الثاني عشر والثالث عشر من الكتاب الثاني من قانون العقوبات وفي القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ وتفصل المحكمة في الدعوى على وجه السرعة " ومن ثم فإنه وبناءا^٣ على ما تقدم فإن المحكمة المختصة هي محكمة أمن الدولة العليا .

(١) نقض ١٩٥٦/٢/٦ - طعن ١١٨٧ سنة ٢٥ ق ١١ لسنة ٢ ص ١٢٤

وقد قصد من تخويل الإختصاص بنظر هذه الجنايات إلى محكمة أمن الدولة العليا التوصل إلى سرعة حسمها وردع مرتكبيها لما توفره إجراءات المحاكمة أمامها من عدالة تلجزة (١) .

والمشروع بنصه على إختصاص محكمة أمن الدولة العليا (دون غيرها) بنظر الجنايات سالفة الذكر ، يكون قد سلب هذا الإختصاص كلية من محكمة الجنايات ذات التشكيل المنصوص عليه بالقرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ (المعدل) بشأن السلطة القضائية (٢) ، بحيث يكون الحكم الصادر منها فى إحدى هذه الجنايات صادر من محكمة غير مختصة .

كما نصت المادة ٤/٢١٤ من قانون الإجراءات الجنائية التى تجرى على أن :

(وفى أحوال الإرتباط التى يجب فيها رفع الدعوى عن جميع الجرائم أمام محكمة واحدة ، إذا كانت بعض الجرائم من إختصاص المحاكم العادية وبعضها من إختصاص محاكم خاصة ، يكون رفع الدعوى بجميع الجرائم أمام المحاكم العادية ما لم ينص القانون على غير ذلك) ، ذلك أن المقصود بالمحاكم الخاصة جهات القضاء ذات الولاية الخاصة وكذلك أيضا المحاكم الإستثنائية كمحاكم أمن الدولة (٣) .

(١) نقض جنائى طعن ٨٠١٢ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٨٦/١٠/١٥ .

ونظر المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ١٠٣ لسنة ١٩٨٣ .

(٢) المستشار / عزمى البكرى - المرجع السابق - بند ١٧٦ ص ٣٦١ .

(٣) أنظر محكمة أمن الدولة - بحث للدكتور / أحمد فتحي سرور منشور بمجلة القضاة العدد الأول يناير - أبريل ١٩٨١ ص ٧٤ .

والأرتباط المقصود هو الأرتباط الذى لا يقبل التجزئة والمنصوص عليه بالمادة ٣٢ من قانون العقوبات دون الإرتباط البسيط^(١).

وينعقد الاختصاص للمحكمة العادية ذات الولاية العامة (محكمة الجنايات ذات التشكيل المنصوص عليه بقانون السلطة القضائية) ولو كانت مختصة بالجريمة الأخف^(٢).

ويلاحظ على نص المادة ٢٢ ما يلى :

١ - أن المشرع لم ينص على تخيير القاضى بين الحكم بعقوبتى الحبس والغرامة أو بأحدى هاتين العقوبتين ، ومن ثم فيجب الجمع بينهما معا^٣.

٢ - أن المادة ١/٢٢ مكرر المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ إلى قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ لم تنص على عقاب شروع فى جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف ، ومن ثم فلا يمكن تجريمه طبقاً للقواعد العامة فى قانون العقوبات (المادة ٤٧) ، وعلى ذلك فإن الجريمة لا تقع إلا تامة .

٣ - أن العقوبة التكميلية الوجوبية المقررة للجريمة هى شطب اسم المهندس المصمم أو المهندس المشرف على التنفيذ من سجلات نقابة المهندسين بحسب الأحوال للمدة التى تحددها المحكمة وفقاً لظروف كل حالة على حدة ، وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة . وبالنسبة للمقاول المسند إليه عملية البناء فيحظر التعامل نهائياً معه .

(١) انمستشار / عزمى البكرى - المرجع السابق - ص ٣٦٣

(٢) أحمد فتحى سرور / البحث المشار إليه ص ٧٥

٤ - أنه قبل سنة ١٩٨٣ كان الاختصاص النوعي بنظر الجنايات المنصوص عليها في قانون المبادئ الحالي ١٠٦ / ١٩٧٦ ينعقد لمحكمة الجنايات العادية طبقاً للقواعد العامة في قانون الإجراءات النهائية (المادة ٢١٦ أ.ج) وكان الاختصاص المحلي بنظر تلك الجنايات ينعقد للمكان الذي وقعت فيه الجريمة ، أو المكان الذي يقيم فيه المتهم ، أو المكان الذي يقبض عليه فيه طبقاً للقواعد العامة في قانون الإجراءات الجنائية (المادة ٢١٧ أ.ج) .

ولكن بعد صدور القانون ١٠٣/١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون ١٠٥/١٩٨٠ بإنشاء محاكم أمن الدولة أصبح الاختصاص النوعي بنظر الجنايات المنصوص عليها في قانون المبادئ الحالي ١٠٦/١٩٧٦ ينعقد لمحكمة أمن الدولة العليا دون غيرها ، وتفصل هذه المحكمة في الجريمة على وجه السرعة . وينص القانون المذكور على ذلك بقوله " تختص محكمة أمن الدولة العليا - دون غيرها - بنظر الجنايات المنصوص عليها في البابين الثاني عشر والثالث عشر من الباب الثاني من قانون العقوبات ، وفي القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، وتفصل المحكمة في الدعوى على وجه السرعة " (٥) .

وتطبيقاً لذلك ، ينعقد الاختصاص النوعي بنظر جناية عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف لمحكمة أمن الدولة العليا (المادة ٣ مكرر المضافة بالقانون ١٠٣/١٩٨٣ للقانون ١٠٥/١٩٨٠) .

• راجع للجريدة الرسمية العدد ٣١ تابع أ في ١٨/١٩٨٣

• راجع للنشرة التشريعية العدد الثامن أغسطس ١٩٨٣

• راجع للمحاماة تشريعات عام ١٩٨٣ (ملحق لسنة الرابعة والستين ص ٢٤٤)

كما ينعقد الإختصاص المحلى بنظر تلك الجناية لمحكمة أمن الدولة العليا الكائنة فى المدينة التى بها محكمة ابتدائية وتشمل دائرة إختصاصها ما تشمله دائرة المحكمة الابتدائية (المادة ٤ من القانون ١٠٥ / ١٩٨٠) .

٥ - أنه قبل سنة ١٩٨٣ بتتبع الإختصاص النوعى لنظر جنابات قانون المبانى الحالى ١٩٧٦ / ١٠٦ المعدل بالقانون ٣٠ / ١٩٨٣ لمحكمة أمن الدولة العليا ، كان يجوز - للمضرور - الإدعاء المدنى فى جناية عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف أمام محكمة الجنابات العادية وذلك طبقاً للقواعد العامة فى قنون الإجراءات الجنائية (المادة ٢٥١ أ.ج) أما بعد سنة ١٩٨٣ وتتبع الإختصاص النوعى بنظر جنابات المبانى لمحكمة أمن الدولة العليا فلا يجوز للمضرور الإدعاء المدنى فى جناية عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف (المادة ٥ من القانون ١٠٥ / ١٩٨٠) ^(١) .

(ع) طبيعة الركن المادى للجريمة :

أن العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ هو جوهر الركن المادى فى هذه الجريمة .

وتجدر الإشارة إلى أن اللانحة التنفيذية لقانون المبانى قد أوضحت الأصول الفنية فى المبانى بصفة عامة وبالتالي فإن مخالفة تلك الأصول وعدم اتباعها عن طريق العمد أو الإهمال الجسيم يشكل جريمة .

(١) راجع د / محمد المنجى - المرجع السابق - بند ٩٧ ص ٤٤٧

ولكن المشرع قصر التجريم على عدم مراعاة الأصول الفنية في
أحوال ثلاثة هي : -

- ١ - عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم .
- ٢ - عدم مراعاة الأصول الفنية في التنفيذ .
- ٣ - عدم مراعاة الأصول الفنية في الإشراف على التنفيذ .

ويتم الرجوع إلى اللائحة التنفيذية بصدد تلك الحالات بالإضافة إلى
مسبق تفصيلاً عند عرض جريمة البناء المخالف للمواصفات في الأمر
العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ .
ولقد اشترط المشرع لقيام الجريمة توافر أحد وصفين أحدهما العمد
والآخر الإهمال الجسيم

وقد جرى قانون المباني الحالي ١٠٦ / ١٩٧٦ المعدل بالقانون
١٩٨٣/٣٠ مجرى قانون العقوبات العام ، فلم يعرف جريمة الإهمال
الجسيم أو الإخلال بواجبات الوظيفة ، وذلك أكتفاء بالنص الذي جرم
الفعل ثم بيان العقوبة المقررة للجريمة .

ويمكن تعريف جريمة الإهمال الجسيم أو الإخلال بواجبات الوظيفة
بأنها الجريمة التي تقع من المديرين أو المهندسين أو المصنفين القائمين
بأعمال التنظيم بالوحدات المحلية ، ويحملون فيها إهمالاً جسيماً أو لا
يلتزمون فيها بواجبات وظائفهم (المادتان ١٤ و ٢٢ / ١ و ٢ مكرر
والأخيرة مضافه بالقانون ١٩٨٣/٣٠ إلى قانون المباني الحالي ١٠٦ /
١٩٧٦)^(١)

(١) د / محمد المنجي - المرجع السابق - بند ١٠٢ ص ٤٥٣

ولقد نصت المادة (١٤) على أنه " يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء المديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الإدارة المحلية ، وغيرهم ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائي . ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاصة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن من اختصاصها بها وثبات ما يقع بها من مخالفات ، وأخذ الإجراءات المقررة في شأنها .

وعلى الأشخاص المشار إليهم في الفقرات السابقة التنبه كتابياً على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث في هذه الأعمال من أخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد .

كما يكون عليهم متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقاً للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق وأخذ الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون ولاتحتم التنفيذ ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة في شأن الأعمال المخالفة ، وأبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عيوب يلاحظ في تنفيذها وذلك طبقاً للقواعد والإجراءات التي تبينها اللائحة التنفيذية .

(5) المقصود بالضبط القضائي :

لم يمنح المشرع صفة الضبط القضائي عند تطبيق أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ لجميع العاملين بالوحدات المحلية . وذلك حتى لا تتسبب الاختصاصات وتوزع المسؤولية فيما بينهم ولكن على العكس

من ذلك تماما" ، منح صفة الضبطية القضائية لأشخاص محددين ولذلك فقد أعطيت صفة الضبط القضائي للمديرين والمهندسين والمساعدین الفنيين القائمين بأعمال التنظيم ، وذلك لأن صفة الضبط القضائي لا تعطى إلا لهؤلاء الأشخاص الذين يتم تحديدهم ويصدر بهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص . ثم أضاف القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ رؤساء المراكز والمدن والأحياء .

ولقد حددت المادة ٢١١ من قانون الإجراءات الجنائية العمليات التي يباشرها مأمور الضبط القضائي بأنها ، البحث عن الجرائم ومركبيها وجميع الاستدلالات التي تلزم التحقيق والدعوى.

تشكيل الضبطية القضائية :

إن أعضاء الضبطية القضائية موظفون عامون يميزهم إختصاصهم بالإستدلال ويستمد مأمور الضبط القضائي صفته وإختصاصاته من نص القانون على ذلك ، ومن ثم كان بيان الشارع لمأموري الضبط القضائي بياناً على سبيل الحصر ، ومأمورو الضبط القضائي كما أشارت المادة ٢٣ من قانون الإجراءات الجنائية قسمان هما :

أولاً : مأمورو الضبط القضائي ذو الإختصاص النوعي العام

ومنهم فئة يباشر أفرادها هذا الإختصاص في نطاق إقليمي محدود وفئة أخرى تباشره في إقليم الجمهورية كله .

(أ) مأمورو الضبط القضائي ذو الاختصاص النوعي العام في نطاق
إقليمي محدود .. وهم :

- ١ - أعضاء النيابة العامة ومعاونوها .
- ٢ - ضباط الشرطة وأمنائها والكونستبلات والمساعدون .
- ٣ - رؤساء نقطة الشرطة .
- ٤ - العمد ومشايخ البلاد ومشايخ الخفراء .
- ٥ - نظار ووكلاء محطات السكك الحديدية الحكومية .

ولمديرى أمن المحافظات ومفتشى مصلحة التفتيش العام بوزارة الداخلية
أن يؤدوا الأعمال التى يقوم بها مأمورو الضبط القضائي في دوائر
إختصاصهم .

(ب) مأمورو الضبط القضائي ذو الاختصاص النوعي العام في إقليم
الجمهورية كله .. وهم :

- ١ - مديرو وضباط إدارة المباحث العامة بوزارة الداخلية وفروعها
بمديريات الأمن .
- ٢ - مديرو الإدارة أقسام ورؤساء المكاتب والمفتشون والضباط وأمناء
الشرطة والكونستبلات والمساعدون وباحثات الشرطة العاملون
بمصلحة الأمن العام وفي شعب البحث الجنائي بمديريات الأمن .
- ٣ - ضباط مصلحة السجون
- ٤ - مديرو الإدارة العامة لشرطة السكة الحديد والنقل والمواصلات
وضباط هذه الإدارة .

٥- قائد وضباط أساس هجانة الشرطة .

٦- مفتشو وزارة المباحة.

ثانياً : مأمور الضبط القضائي ذو الإختصاص النوعي المحدود

أشارت إلى مأموري الضبط القضائي ذوي الإختصاص النوعي المحدود المادة ٢٣ من قانون الإجراءات الجنائية في قولها يجوز بقرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص بعض الموظفين منح صفة مأموري الضبط القضائي بالنسبة الى الجرائم التي تقع في دائرة إختصاصهم وتكون متعلقة بأعمال وظائفهم . ومن أمثلة هؤلاء مهندسو التنظيم ^(١) .

الأساس القانوني لإضفاء صفة الضبط القضائي في المادة ١٤

وعلى النحو السالف سرده تفصيلاً فإن المديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بالوحدات المحلية وغيرهم ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص يكونون ضمن مأموري الضبط القضائي ذوي الإختصاص النوعي المحدود وذلك تقنياً لنص المادة ٢٣ السابق الإشارة إليها ..

(١) د / محمود نجيب حسني - شرح قانون الإجراءات الجنائية : ص ٥١٦ بند ٥٤٠ طبعة عام ١٩٨٢ - د / أحمد فتحى سرور الوسيط فى قانون الإجراءات الجنائية ص ٥٧٠ بند ٣٠٨ - طبعة عام ١٩٨٠ .

ولقد حرصت المادة المذكورة على أن يكون منح غيرهم هذه الصفة بقرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ بدلا من الوزير المختص وفقا لأحكام قانون الإجراءات الجنائية وذلك دعما للحكم المحلي بإعتبار أن المحافظ يملك سلطة الوزير بالنسبة إلى شئون العاملين^(١). وتعد هذه القاعدة نوعا من التفويض الشريعى وهدفها تحقيق المرونة بالنظر الى تنوع الحالات التى تدعو الحاجة فيها الى تخيل هذه الصفة وهى على هذا لا تنفى أن المصدر الحقيقى لهذه الصفة هو القانون فى النهاية^(٢).

إختصاصات مأمورى الضبط القضائى :

إن عمل مأمور الضبط القضائى لا يكون صحيحا الا إذا باشره داخل حدود الإختصاص المخول له . فإذا كان مأمور الضبط القضائى ذو إختصاص نوعى - محدود - كما هو الشأن بالنسبة للمادة ١٤ - فإنه يتعين عليه أن يلزم حدود إختصاصه النوعى فقط ولا يجاوزه .

وعلى هذا النحو فإن المادة ١٤ قد حددت الإختصاص لمأمورى الضبط القضائى على النحو التالى :

- ١- خولت لهم المادة حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام قانون المبائى ولو لم يكن مرخصا بها وإثبات مايقع بها من مخالفات واتخاذ الإجراءات المقررة فى شأنها .
- ٢- التتبيه كتابة على المرخص اليهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث من اخلال بالأصول الفنية وإستخدام مواد البناء .

(٢) المذكرة الإيضاحية لمشروع لقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

(٣) د / محمود نجيب حسمى - شرح قانون الإجراءات الجنائية ص ٥١٦ بند ٥٤١

٣- متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأى عقاب فى سبيل تنفيذها .

(٥) الالتزام بمتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية :

كان من أهم الصعوبات عند نظر القانون الجديد للمبانى رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ صعوبة تنفيذ القرارات والأحكام . إذ أنه قد صدرت كثير من الأحكام النهائية ولم تنفذ حتى الآن . ومهما قيل عن العراقيل التى عرقلت التنفيذ سواء كان نقص العمالة البشرية اللازمة أو نقص المعدات أو تواجد شاغلين للمبنى فإننا نوضح أن نص المادة الرابعة عشرة قد أوجد إلزاما على عاتق من أعطيت لهم صفة الضبط القضائى بمتابعة تنفيذ تلك القرارات والأحكام النهائية وذلك لأنه يتبين صعوبة تحديد من هو الشخص المسئول عن تنفيذ القرارات والأحكام وتوزعت المسئولية بين الكثيرين ، ونجد فى هذا النص أن من أعطى لهم صفة الضبط القضائى يقع على عاتقهم المسئولية الاولى لتنفيذ الأحكام والقرارات وذلك بمتابعتها منذ تحرير المخالفة حتى صدور الحكم النهائى أو القرار النهائى ثم إبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بذلك وإبلاغه أيضا عما إذا كانت هناك عقبات تحول دون تنفيذ الأحكام من عدمه وذلك حتى يوفر لهم رئيس الوحدة المحلية الامكانيات اللازمة للتنفيذ .

ولهذا فإن مأمورى الضبط القضائى ذوى الإختصاص الخاص مقصور إختصاصهم على جرائم معينة تحددها لهم طبيعة وظائفهم

والحكمة التى من أجلها أسبغ القانون عليهم وعلى الهيئات التى ينتمون إليها كيانا خاصا يميزهم عن غيرهم .

(٢) المقصود بالإهمال الجسيم فى قانون المباني :

وقد عدت المادة ١٤ من قانون المباني الحالى الواجبات الوظيفية التى يشكل إهمالها الجسيم أو الإخلال بها العنصر الثانى من عناصر الجريمة وهى : دخول مواقع الأعمال الخاصة لأحكام قانون المباني ولو لم يكن مرخصا بها لإثبات ما يقع بها من مخالفات : مثل إنشاء المباني الجديدة عن طريق الاستحداث أو البدء فى إقامة المبنى لأول مرة ، أو إقامة الأعمال مثل الأسوار والمسيجات وما شابهها ، أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ، التشطيبات الخارجية مثل تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض بأنواعه المختلفة وتكسيه واجهات المباني القائمة بالتكسيات بأنواعها المختلفة وأعمال الحليات أو الكرائيش وذلك كله بدون ترخيص .

ومثل عدم توقيع مهندس على الرسومات ، ومثل مخالفة الرسومات السابق تقديمها ، ومثل صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين ، ومثل عدم تجديد الترخيص بعد مضى سنة ، ومثل عدم تنفيذ البناء وفقا للأصول الفنية والرسومات ، ومثل عدم أسناد الإشراف على التنفيذ الى مهندس ، ومثل عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف ، ومثل الغش فى استخدام مواد البناء ، ومثل استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات ، ومثل الإمتناع عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى بالإزالة أو التصحيح أو الإستكمال كذلك من الواجبات الوظيفية التى عدتها المادة ١٤ من قانون المباني الحالى

وجوب اتخاذ الإجراءات المقررة في شأن مخالفات المباني المسالفة ،
والتنبيه كتابة على المرخص اليهم والمشرفين على التنفيذ الى ما يحدث
في هذه الأعمال من أخلال بالاصول الفنية وسوء إستخدام المواد ،
ومتابعة تنفيذ القرارات والاحكام النهائية الصادرة في شأن الاعمال
المخالفة وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات في سبيل
تنفيذها ^(١) .

(١) أنظر د / محمد المنجى - المرجع السابق - ص ٤٦١ .

(ز) عناصر الركن المادى

(أولاً) حصول إهمال جسيم أو إخلال بواجبات الوظيفة :

تنص المادة ٢٢/٢ مكرراً المضافة بالقانون ١٩/٨٣٣٠ الى قانون المباني الحالى ١٧٦/١٠٦ على أنه "يعاقب بالعقوبات السابقة كل من أهمل إهمالاً جسيماً أو أخل..." ويبين من هذه الفقرة أن العنصر الأول من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة الإهمال الجسيم أو الإخلال بواجبات الوظيفة هو حصول إهمال جسيم أو إخلال ، فهذا العنصر يتعلّق بالفعل المحظور وهو الإهمال الجسيم أو الإخلال .

ويستفاد من المناقشات التشريعية التى دارت حول المادة ٢٢ مكرراً أن المشرع لم يكتف بالإهمال العادى ، بل إستلزم إرتكاب الجريمة بطريق الإهمال الجسيم الذى يصل فى هذه الحالة الى حد الفعل العمد من حيث الجسامة على حد تعبير كل من وزيرى الدولة لشنون مجلس الشعب والشورى والتأمين والشنون الاجتماعية ويلاحظ أن النص قد سوى بين وصفى الإهمال الجسيم والإخلال عند تقرير المسؤولية الجنائية ، وذلك بهدف أحكام الرقابة على ضبط مخالفات البناء ، ومواجهة التهاون فى تنفيذ الكثير من الاحكام والقرارات النهائية التى ظهرت عند نظر القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المباني الحالى ١٠٦ لسنة ١٩٧٦^(١) .

(١) أنظر د / محمد المنجى - المرجع السابق - ص ٤٦٠

(ثانيا) أن يترتب على الإهمال إخلال بواجبات الوظيفة .

ولا يكون ذلك إلا بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو الغش فى استخدام مواد البناء أو إستعمال مواد غير مطابقة للمواصفات . وينبنى على ذلك وجوب صدور حكم من المحكمة المختصة فى إحدى الجرائم المذكورة ، ولايكفى مجرد الاتهام بارتكابها .

ويجب أن تكون هذه الجريمة مترتبة على الإهمال الجسيم أو الاخلال العمدى الذى يقع من الأشخاص المذكورين بالمادة (١٤) ، وعلى ذلك إذا كانت هذه الجريمة قد وقعت بعيدا عن دائرة الاختصاصات المنوطة بهم ، فإنهم لا يخضعون للعقوبة المشار إليها بالفقرة الثانية من المادة .

وهذه الجناية لا يتصور فيها الشروع ، ذلك أن الإهمال الجسيم لا يتصور فيه الشروع فضلا عن أن النص تطلب لتحقيق هذه الجناية ، أن يترتب على الإهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الأولى ، والجريمة المشار إليها لا يتصور وقوعها من مجرد فعل الشروع الذى يرتكبه الأشخاص المذكورون بالمادة ١٤ من القانون (١) .

(١) المستشار / عزمى البكرى - المرجع السابق - ص ٣٤٦ .

(س) الركن المعنوى فى الجريمة

[١] الركن المعنوى فى البناء بدون ترخيص بوجه عام

جريمة البناء بدون ترخيص جريمة عمدية ، يشترط لقيامها توافر القصد الجنائى لدى المتهم .

ويكتفى بصدد جريمة البناء بدون ترخيص بالقصد الجنائى العام فلم يتطلب القانون بصدد هذه الجريمة قصداً جنائياً خاصاً .

ومن ثم فإنه يجب أن يتوافر لدى المتهم العلم بأن ما يقوم به من أعمال ينطبق عليها وصف البناء وأن القانون يستلزم للقيام بها إستصدار ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم .

ويجب أن تنصرف إرادة المتهم إلى وضع عناصر الجريمة موضع التنفيذ ، أى إرتكابها .

فإذا إنتفى لدى المتهم أحد عنصرى القصد الجنائى إنهدم الركن المعنوى للجريمة وبالتالي لم تقم الجريمة فى حقه ^(١) .

ولما كان قانون المبانى مكملاً لأحكام قانون العقوبات بما ورد فيه من جرائم وعقوبات فإن الدفع بالجهل بهذه الجرائم والعقوبات لاينفى القصد الجنائى لدى المتهم ^(٢) .

(١) أنظر الأستاذ / محمود عبد الحكيم عبد الرسول - المرجع السابق - ص ١٩٥

(٢) المستشار / عزمى البكرى - المرجع السابق - ص ١٥٣ .

وفى هذا قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) بأنه : " لما كان القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المباني والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء هما تشريعان مكملان لأحكام قانون العقوبات بما ورد فيهما من جرائم وعقوبات مقررة ، ولا يعتد بالجهل بأحكامهما ، لما كان ذلك ، وكان ما أثاره الطاعن فى الشق الآخر من طعنة من أنه كان يجهل إجراءات الحصول على الترخيص وما ثم من إجراءات كان له أثره على القصد الجنائى لديه .. وأن جيله هذا لا يشكل خطأ فى الواقع فالقانون الخاص بالمباني لا يعد من القوانين الجنائية مما يؤدى الى الإغفاء من المسؤولية - فبفرض إبدائه أمام المحكمة الاستئنافية - لا يعدو أن يكون دفعا بالجهل بأحكام هذين القانونين أنزله منزلة الجهل بالواقع الذى لا ينتفى به القصد الجنائى وهو بهذه المثابة دفاع قانونى ظاهر البطلان مما لا تسترزم المحكمة بالرد عليه " (١) .

لم يشترط المشرع المصرى فى نص م ٢٢ مكرر توافر قصد خاص أو نية خاصة بل ورد الإصطلاح الدال على إرتكاب الجريمة بطريق العمد عاما " ولم يضيف إليه المشرع أى شرط إضافى إلى العناصر الأساسية للقصد العام وهى العلم والإدارة .

وعلى ذلك يشترط أن ينصرف علم أى من المهندس أو المقاول إلى ماديات الجريمة والوقائع المتعلقة بها وأن تتجه إرادته إلى إحداث الفعل فيجب أن يكون الجاني على علم تام بأنه إنما بسلوكه يخالف الأصول (٢)

(١) طعن رقم ٩٥٥ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٧/٢/٧ .

(٢) د. هدى تشقوش - المرجع السابق ص ٣١

الفنية فى البناء وأن تتجه إرادته بالفعل إلى مخالفة القواعد والأصول الفنية المتعارف عليها فى البناء . فإذا إنتفى ركنى القصد الجنائى أمكن مساءلته عن الإهمال الجسيم ولكن فى حالة توافر شروطه ، فما هى إذن القواعد التى تحكم إرتكاب جرائم عدم مراعاة الأصول الفنية فى البناء بطريق الإهمال الجسيم هذا محل تحليلنا التالى وأيضاً المتهم تسرى عليه نفس القواعد.

[٢] الركن المعنوى فى الإهمال الجسيم

لا يشترط القانون لقيام تلك الجريمة العلم العام بعناصر الجريمة والإرادة فقط بل يستلزم توافر العمد أو الإهمال الجسيم .

وهذان العنصران يرتبطان ارتباطاً وثيقاً بالإرادة . لأن العمد فى أتيان العمل يدل على رضا المتهم وإرادته التامة على الفعل الإجرامى فضلاً عن أن الإهمال الجسيم لا يعفى من المسئولية مثل الإهمال البسيط

وبالتالى فإذا لم يتوافر العمد أو لو لم يتوافر الإهمال الجسيم لاتقوم الجريمة وأن سئل عن جريمة أخرى .

ويقصد بالوصف الأول أن ترتكب الجريمة بطريق العمد ، والجريمة العمدية هى التى يتطلب القانون فيها توافر القصد الجنائى ، أى أنها الجريمة التى يتعمد الجانى إرتكابها بنتائجها الميينة بالقانون . فيجب أن يتعمد الجانى سواء المهندس المصمم أو المهندس المشرف على التنفيذ أو المقاول المسند اليه عملية البناء عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ .

ويقصد بالوصف الثاني أن ترتكب الجريمة بطريق الإهمال الجسيم وجريمة الإهمال بصفة عامة هي التي يستلزم القانون فيها توافر الخطأ غير العمدى ، أى تتم بالإهمال وعدم الاحتياط الذى يؤدى الى النتيجة المعاقب عليها . وفى الجريمة الحالية لم يكتف النص بالإهمال العادى ، بل استلزم إرتكاب الجريمة بطريق الإهمال الجسيم الذى يصل فى هذه الحالة الى حد الفعل العمد من حيث الجمامة على حد تعبير كل من وزيرى الدولة لشنون مجلس الشعب والشورى والتأمينات والشئون الاجتماعية^(١) .

ويلاحظ أن تسوية النص بين وصفى العمد والإهمال الجسيم كانت مثار جدل عنيف فى مجلس الشعب ، فقال البعض أن هذه المادة قد سوت فى العقوبة بين الجرائم التى ترتكب بطريق العمد وبين الجرائم التى ترتكب بطريق الإهمال الجسيم ، مع أن الفكرة التشريعية تبين بين الموقفين مبانة تامة ، حتى أن المشرع فى مرات عديدة عندما أراد تشديد العقوبة فى حالة حدوث الكوارث أو الحوادث التى تؤدى الى وفاة الكثير من المواطنين اكتفى القانون بعقوبة الجنحة مع زيادة مدة الحبس فى مثل هذه الحالات .

أما فى هذه المادة فنحن نجد أنها تعاقب على الإهمال بالسجن وهى عقوبة الجنائية . ولذلك أقترح بأن تكون عقوبة السجن بالنسبة لإرتكاب الجرائم بطريق العمد ، أما بالنسبة لإرتكاب الجرائم بطريق الإهمال ، أيا كان مصدره فلا يمكن تشريعيا أن يكون العقاب هو ذات عقوبة

(١) د / محمد المنجى - المرجع السابق - بند ٩٦ . ص ٤٤٢

إرتكاب الجرائم بطريق العمد ، ولذلك يرجى المباشرة بين الموقفين وإيجاد الفروق بين العقوبتين ، وأن تكون العقوبة الحبس حتى ولو زيد على خمس سنوات فى حالة الإهمال ، ولكن هذا الاقتراح لم يحظ بأغلبية أصوات مجلس الشعب ^(١) .

(م) المناقشات التى دارت حول المادة ٢٢ مكرر :

نورد هنا النص الكامل للمناقشات التى دارت حول المادة ٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الى قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ، سواء باللجنة المشتركة من لجنتى الإسكان والمرافق العامة والتعمير والشئون الدستورية والتشريعية ومكتب لجنة الحكم المحلى والتنظيمات الشعبية أو بمجلس الشعب ، وذلك لأهميتها فى إلقاء الضوء على هذه المادة على النحو الآتى:

فقد بدأت المناقشات حول المادة فى اجتماع اللجنة المشتركة باقتراح السيد العضو / محمد حسن دره تعديل الغرامة بحيث تصبح بما يعادل قيمة تكاليف الأعمال ، بدلا من تحديدها بالمادة من خمسين ألف جنيه الى مائة ألف جنيه لملاءمة الغرامة وقيمة الأعمال .

غير أن اللجنة المشتركة لم تأخذ بهذا الاقتراح ، وارتأت أن التشديد فى المادة مستمد أساسا من العقوبة السالبة للحرية وهى السجن وليس الغرامة.

(١) د / محمد المنجى - المرجع السابق ،

وعند مناقشة المادة بمجلس الشعب أخذ بهذا الاقتراح ، بعد أن وافق المهندس /محب استينو على تعديل صياغة المادة بما يتفق مع الاقتراح الذى تقدم به السيد الوزير /مختار هاتى -لكى تصبح عقوبة الغرامة بما لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة .

وقد دارت المناقشة بجلسة المجلس المسائية المنعقدة فى ١٩٨٣/٦/٥ على النحو الآتى :

- السيد العضو ممثل نصار : أن هذه المادة قد سوت فى العقوبة بين الجرائم التى ترتكب بطريق العمد وبين الجرائم التى ترتكب بطريق الإهمال الجسيم ، مع أن الفكرة التشريعية تبين بين الموقفين مبانئة تامة حتى أن المشرع فى مرات عديدة عندما أراد تشديد العقوبة فى حالة حدوث الكوارث أو الحوادث التى تؤدى الى وفاة الكثير من المواطنين اكتفى القانون بعقوبة الجنحة مع زيادة مدة الحبس فى مثل هذه الحالات أما فى هذه المادة فنحن نجد أنها تعاقب على الإهمال بالسجن بالنسبة لإرتكاب الجرائم بطريق العمد ، بل أوافق على زيادة العقوبة فى حالة العمد ، أما بالنسبة لإرتكاب الجرائم بطريق الإهمال أيا كان مصدره ففى رأى لا يمكن تشريعيا أن تكون العقوبة فيه هى ذات عقوبة إرتكاب الجرائم بطريق العمد ، ولذلك أرجو المبانئة بين الموقفين وإيجاد القروق بين العقوبتين ، واقتراحى هو أن تكون العقوبة الحبس حتى ولو زيد على خمس سنوات فى حالة الإهمال (لم يحظ هذا الاقتراح بأغلبية أصوات مجلس الشعب) .

- السيد مختار هاتى وزير الدولة لشئون مجلس الشعب والشورى : أرجو رفع عبارة " ولا تزيد على مائة ألف جنيه " ليكون نص المادة :

كالآتي : * تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات ، وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه وذلك بالنسبة للجرائم *

- السيد الدكتور صوفى أبو طالب رئيس مجلس الشعب : أرجو الحكومة أن توضح المفارقة بين الإهمال الجسيم وبين العمد .

- السيد الوزير مختار هاتى : أن الإهمال الجسيم فى هذه الحالة يصل الى حد القتل العمد ، ولهذا فنحن نطالب ونرجو أن يبقى النص كما أقرته اللجنة بعد حذف عبارة التى أشرت اليها ، وأن يتفضل المجلس الموقر بالموافقة عليه وشكرا .

- السيد العضو عدلى عبد الشهيد : فيما يتعلق بالاقتراح الذى تقدم به السيد العضو ممتاز نصار وتفضل بشرحه ، فاننى أعتقد أن الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ ، أو الغش فى استعمال مواد البناء ، وهذا بغیر جدال يعتبر نوعا من أنواع العمد ، فالإهمال الجسيم لايعتقر إطلاقا وأنما الإهمال الذى يعتقر هو الإهمال العادى ، لذلك فإن الإهمال الجسيم هو نوع من أنواع الغش والتدليس فيتساوى تماما مع جرائم العمد . أما فيما يتعلق بالملاحظة الثانية التى أشار اليها السيد الوزير مختار هاتى فاننى أختلف مع سيادته فى الاقتراح ، لأن نص العقوبة لايد أن يكون له حد أقصى . فبالنسبة للغرامة لايد من وضع حد أدنى لها وأيضا وضع حد أقصى ، لأنه إذا لم يكن هناك حد أقصى فيجوز للقاضى أن يحكم بمليون أو مليونين أو عشرة ملايين من الجزيئات وهذا غير جائز وغير دستورى ، لأن الدستور قضى بأنه لا جريمة ولاعقوبة الا بنص ، فمن الجائز أن

يطلق الحد الأدنى للعقوبة دون تحديد ولكن لابد من وضع حد أقصى للعقوبة ، لذلك فأنتى إستأذن حضراتكم بأن تبقى عقوبة الغرامة .

- السيد الدكتور صوفى أبو طالب : لتفضل الدكتورة أمال عثمان وزير التأمينات والدولة للشئون الاجتماعية بإيضاح الفرق بين الإهمال والعمد ، وبالنسبة للحد الأقصى للغرامة هل يجوز تركها دون تحديد من عدمه .

- السيدة الوزيرة : أن نص المادة الواردة بمشروع القانون المعروض الآن هو ذات النص الموجود فى القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ فيما يختص بالتسوية بين العمد والإهمال الجسيم على أساس أن الإهمال الجسيم فى هذه الحالة يصل الفعل فيه الى حد الفعل الذى يقع بطريق العمد من حيث الجسامة ، فالمشرع هنا يسوى بين كلتا الحالتين . أما بالنسبة لاطلاق الحد الأقصى للغرامة فلا يشكل ذلك مخالفة دستورية وان كانت قد جرت العادة بأن ينص على تحديد حد أدنى للغرامة وحد أقصى لها حتى يكون أمام القاضى سلطة تقديرية فى تحديد العقوبة التى تتناسب مع جسامة الفعل .

- السيد الدكتور صوفى أبو طالب : هل يجوز دستوريا إطلاق الحد الأقصى دون ما تحديد ؟

- السيدة الوزيرة : لا مانع من ذلك طالما أن الحكم يصدر من المحكمة المختصة .

- السيد العضو عدلى عبد الشهيد : مع احترامى لرأى السيدة الدكتورة أمال عثمان فأنتى أعتقد أننا إذا رجعنا الى قانون العقوبات من أول مادة فيه لاتجد مادة خلت فيه من الحد الأقصى للعقوبة فى الغرامة ، وان كنت

أرى أن الاختلاف في الرأي في المسائل القانونية وارد أساسا ، وإنما كيف يتصور أن يحدد حد أدنى ويترك الحد الأقصى لعقوبة الغرامة في المقام الأول ، أما الحد الأدنى فيجوز إطلاقه دون ما تحديد .

- السيد الوزير مختار هاني : أن الحكمة من إطلاق الحد الأقصى هي أن نترك للقاضي تقدير العقوبة وفقا للفعل الذي وقع ، لأننا نحن بصدد جرائم الغش ، وجرائم مخالفة المواصفات ، جرائم إستخدام مواد غير مطابقة ، جرائم مخالفة الأصول الفنية ، كل هذه الجرائم قد يترتب عليها سقوط عمارات بملايين الجنيهات ثم أتى اليوم وأقول ألا تزيد الغرامة على مائتي ألف جنيه ، لا أيها الأخوة الأعضاء ففكرتكم للقاضي ليحدد الحد الأقصى ألا تزيد الغرامة على مائة ألف جنيه ، ولا مخالفة على الإطلاق للدستور ، وإن كان قد جرى العمل في كثير من القوانين على تحديد الحد الأدنى والحد الأقصى ، لذلك أقترح إستبدال عبارتي " ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة " بعبارة " ولا تزيد على مائة ألف جنيه " الواردة بالمادة ، وإن الجرائم التي ترتكب على مثل هذه الصورة هي التي تؤدي إلى هذه الأنهيارات التي نعاني منها وبالتالي أرجو ألا نتهاون مع مثل هؤلاء ليرتعوا ويمتنعوا عن الجشع الذي يؤدي بهم إلى الغش " .

هذا وقد حاز الاقتراح المقدم من السيد الوزير مختار هاني بتعديل صياغة المادة بالنسبة للغرامة لتصبح " لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة " أغلبية أعضاء مجلس الشعب ^(١)

(١) راجع مضبطة مجلس الشعب رقم ٦٧ في ١٩٨٣/٦/٥ وأنظر المناقشات فيها .

المبحث الثاني جنايات الغش فى إستخدام مواد البناء

جرم المشرع الغش عند إستخدام مواد البناء ولاشك أن معنى الغش هو معنى عام يسرى على كافة أوجه النشاط فى جميع المجالات ومن ثم فإن مفهوم الغش لا يختلف الا باختلاف الشئ محل الغش .

والغش فى إستخدام مواد البناء أساسه الرجوع الى القواعد الهندسية التى تحكم الاعمال الإنشائية فى مواد البناء مثل إستخدام اسمنت فاسد أو انتهت فترة صلاحيته أو إستخدام نوع من الحديد يختلف فى مواصفاته واقطراره عن الحديد الواجب إستخدامه فى البناء وغيرها من مظاهر الغش فى إستخدام مواد البناء .

وواضح مما سبق ان الغش يشمل استعمال مواد بناء تختلف عن المواد المتفق عليها أو الواجب إستعمالها بحسب الأحوال ويدخل فى ذلك أختلاف فى الصفات الجوهرية لمواد البناء . ورغم ذلك رصد النص العقوبة الواردة به على الغش فى استعمال (مواد غير مطابقة للمواصفات) .

والعبارة الأخيرة لم يرد لها تظهير فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ . ولذلك نرى مع البعض أن المشرع نص على هذه الجريمة إستثناء من القواعد العامة فى الغش التى توجب أن يكون الاختلاف فى الصفات الجوهرية للشئ فقط ، دون الصفات غير الجوهرية ولعله قصد من ذلك القضاء على كثرة أنواع الغش ومحاولات التلاعب فى مواد البناء تلافياً للأخطار التى قد تنجم عن ذلك ^(١) .

(١) لمستشار / عزمى البكرى - المرجع السابق - ص ٣٤٢ .

ويعنى الغش فى إستخدام مواد البناء إضافة مواد أخرى غريبة على طبيعة المادة المستخدمة تغير من خواصها وتؤثر على متانة البناء وهذا الغش يحدث بالتأكد لتقليل النفقات ، أما إستخدام مواد غير مطابقة للمواصفات فيعنى أن المواد المستخدمة غير صالحة من حيث تكوينها للبناء لعدم مطابقتها للمواصفات القياسية المعمول بها فى مصر وقت الإنشاء ، وعلم مستخدميها بذلك وفى الغالب ما يكون الإستخدام لقلّة سعرها عن سعر المواد المطابقة للمواصفات ، وقد سوى المشرع بين الصورتين .

والإلتزام بعدم غش المواد أو بإستخدام مواد مطابقة للمواصفات هو إلتزام يقع على عاتق كل القائمين بعملية التشييد بدءاً من المهندس المصمم الذى يحدد فى كراسة الشروط المتعلقة بالبناء ، وفقاً لما سبق تحديده من مواصفات للمواد ، كذلك بأن يقع على عاتق المقاول القائم بشراء هذه المواد وإستخدامها أن يراعى مواصفاتها وعدم الغش فيها ، وأخيراً فإن المهندس المشرف على التنفيذ يجب عليه القيام بمهمة الإدارة والرقابة بما لا يسمح لا للمقاول أو المالك بإستخدام مواد غير مطابقة للمواصفات ^(١) .

(١) د/هدى قشقوش - المرجع السابق - ص ٦١

المبحث الثالث

جنايات إستعمال مواد غير مطابقة للمواصفات

شدد المشرع عقوبة جريمة إستعمال مواد غير مطابقة للمواصفات فى المباني التشديد المشار اليه بالمادة ٢٢ من قانون المباني . وذلك لان عدم مطابقة مواد البناء للمواصفات القانونية لاشك سوف يؤدى الى انهيار المباني فى أى وقت ولذلك تم التشديد خوفا على أرواح السكان من انهيار البناء .

ولقد جرى قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣ مجرى قانون العقوبات العام ، فلم يعرف جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف ، وذلك أكتفاء بالنص الذى جرم الفعل ، ثم بيان العقوبة المقررة للجريمة .

ويمكن تعريف جريمة عدم مراعاة الاصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف بأنها الجريمة التى لايراعى فيها المهندس المصمم أو المهندس المشرف على التنفيذ أو المقاول المسند اليه التنفيذ الأصول الفنية الواجب مراعاتها عند القيام بأعمال التصميم أو التنفيذ أو الإشراف (المادة ١/٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ لقانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦^(١))

(١) د / محمد المنجى - المرجع السابق - بند ٩٢ ص ٤٣١

المبحث الرابع

مشكلة الإختصاص فى جريمة إستئناف أعمال المبائى

لقد أثبتت مشكلة الإختصاص فى جريمة إستئناف أعمال بناء سبق وقفها بالطريق الإدارى وما إذا كانت تعتبر جنائية أم جنحة بإعتبار ان العقوبة هى الحبس من ٣ إلى ٥ سنوات وتلك عقوبة الجنائية . ومع ذلك وبالرغم من أن العقوبة هى الحبس الذى يتراوح من ٣ إلى ٥ سنوات الا أن الإختصاص لتلك الجريمة ينعقد لمحكمة الجنح وذلك لان عقوبات الحبس مهما كانت مدتها هى عقوبة جنحة عملاً بالمادة ١١ من قانون العقوبات ويلاحظ أن الركن المادى فى الجريمة يتكون من العناصر الآتية :

١- العنصر الأول : إستئناف الأعمال (أى البدء) من جديد فى إستكمال الأعمال الناقصة وتلك هى المجموعات المنصوص عليها فى المادة الرابعة من القانون ..

٢- العنصر الثانى : أن تكون الأعمال موقوفة .

٣- العنصر الثالث : أن تكون الأعمال موقوفة بالطريق الإدارى .

وتجدر الإشارة إلى عدم قيام هذه الجريمة على الإطلاق فى حالتى عدم صدور قرار إيقاف أو عدم أتباع الإجراءات التى رسمها القانون للإعلان ومن ثم يجب أن تصدر النيابة أمراً بالحفظ فى هاتين الحالتين

وذلك بعد أن لاحظنا أن الخطأ القضائي قد يصل الى أفدح الصور إذا كان المحضر في حقيقته لا يعدو أن يكون سوى محضر فض أختام ولكن النيابة تقدمه بتهمة استئناف أعمال مباني سبق وقفها بالطريق الإداري ، بالرغم من عدم صدور قرار إيقاف على الإطلاق ولذا تقضى كل المحاكم في هذه الحالة بالبراءة إما لعدم صدور قرار إيقاف للمباني من أساسه أو لعدم اتباع الإجراءات التي رسمها القانون أو لعدم إعلان المتهم بقرار الإيقاف .

وتجدر الإشارة إلى أن الجريمة لا تقوم إذا كان القرار قد صدر بعد إكمال الأعمال وتامها أي أن قرار الوقف يعتبر صوريا أو شكليا في هذا الغرض وعلى المدعي إثبات ذلك بكافة سبل الإثبات القانونية والدفع بعدم وجود الاعلان وبخلو الأوراق من الاعلان أو عدم اتباع طريق الاعلان الذي رسمه القانون وبالتالي عدم وصوله إلى صاحب الشأن من الدفوع الجوهرية التي تستلزم ردا من المحكمة .

ويلاحظ إن المادة ٢٢/٢ من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ لم تنص على عقاب الشروع في جريمة إستئناف الأعمال الموقوفة ، ومن ثم فلا يمكن تجريمه طبقا للقواعد العامة في قانون العقوبات (مادة ٤٧) .. وعلى ذلك فإن هذه الجريمة غير تامة .

ويستفاد من نص المادة ٢٤ من القانون الآتي ^(١) :

١- إن المشرع شدد العقوبة المقررة لجريمة استئناف الأعمال الموقوفة المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة ٢٢ عن

(١) د / محمد المنجي - جرائم المباني ط ١ سنة ١٩٨٧ ص ٤١٩

جرائم المباني الأخرى المنصوص عليها في الفقرة الأولى من ذات المادة .. ففي الفقرة الأولى حدد عقوبة الحبس من يوم إلى ثلاث سنوات ، وفي الفقرة الثانية من ثلاث إلى خمس سنوات ، وفي الفقرة الأولى الغرامة نسبية تعادل قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال وفي المادة ٢٤ غرامة مستمرة عن كل يوم إعتباراً من اليوم التالي لإعلان ذوى الشأن بقرار الإيقاف ، وفي الفقرة الأولى تتضمن التخيير بين عقوبتي الحبس أو الغرامة النسبية ، وفي الفقرة الثانية الحبس وجوبى والغرامة تتعدد بتعدد المخالفات ، فى الفقرة الأولى يجوز وقف الغرامة طبقاً للقواعد العامة فى قانون العقوبات ، وفى المادة ٢/٢٤ لايجوز الحكم بوقف تنفيذ الغرامة .

٢ - إن العقوبة الأصلية المقررة للجريمة التامة هى الحبس وحده الأدنى ثلاث سنوات وحده الأقصى خمس سنوات (المادة ٢/٢٢) والغرامة المستمرة من جنيه الى عشر جنيهات عن كل يوم إعتباراً من اليوم التالي لإعلان ذوى الشأن بقرار الإيقاف (المادة ٢٤/١م) .

٣ - إن المشرع لم ينص على تخيير القاضى بين الحكم بعقوبتي الحبس والغرامة أو بأحدى هاتين العقوبتين ، ومن ثم فيجب الجمع بينهما معا .

٤ - إن المشرع لم يترك أمر تنفيذ عقوبة الغرامة للقواعد العامة فى قانون العقوبات حيث يجوز الحكم بوقف تنفيذها (المادة ٥٥) بل تدخل بالنص الصريح على أنه لايجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة (١/٢٤) ..

٥ - إن المشرع لم يترك أمر تعدد الغرامة للقواعد العامة فى قانون العقوبات (المادة ٣٢) ، بل تدخل بالنص الصريح على أن تتعدد المخالفات (المادة ٢/٢٤) .

٦- ينعقد الإختصاص المحلى بنظر جريمة إستتفاف الأعمال الموقوفة لأى الأماكن الثلاثة الآتية : المكان الذى وقعت فيه الجريمة أى محكمة الجنح الجزئية الواقع فى دائرتها العقار المخالف ، أو المكان الذى يقيم فيه المتهم أو المكان الذى يقبض فيه على المتهم طبقاً للقواعد العامة (المادة ٢١٧ أ.ج) .

٧- إنه يجوز للمضرور الادعاء المدنى فى جريمة استتفاف الاعمال الموقوفة ، إن كان ثمة ضرر قد أصابه من ذلك . طبقاً للقواعد العامة فى قانون الإجراءات الجنائية (المادة ٢٧ أ.ج) .

٨- إنه يجوز الطعن فى الحكم الصادر فى جريمة إستتفاف الأعمال الموقوفة من محكمة الجنح الجزئية بكافة الطرق المقررة للطعن فى الاحكام الجنائية سواء كان بطرق الطعن العادية (الإستئناف) أو من طرق الطعن غير العادية (النقض وإعادة النظر) وذلك طبقاً للقواعد العامة فى قانون الإجراءات الجنائية (المواد ٤٠٢ و ٤٤١ أ.ج ، ٣٠ من القانون ١٩٥٩/٥٧)^(١) .

(١) د/ محمد المنجى - المرجع السابق - ص ٤٢١ .

ويلاحظ أن الاعلان إذا لم يتم لشخص المعلن اليه فإنه لا يصح الا باتباع عدة إجراءات مجتمعة^(١) فإذا تخلف إحداها كان الاعلان باطلاً وهي :

- ١- ايداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية المختصة .
- ٢- ايداع نسخة من القرار بقسم الشرطة المختص أو نقطة الشرطة الواقع في دائرة العقار .
- ٣- إخطار المعلن اليه بحصول الايداع بكتاب موصى عليه ويكون الإخطار بأخر موطن معلوم للمعلن إليه .

ويجب أن يكون القرار الصادر بالإيقاف قراراً مسبباً واشترط القانون ذلك ضمناً لعدم التعسف في إصدار قرارات الإيقاف وحتى يطمئن أصحاب الشأن إلى صحة ذلك القرار الذي يستند في أسبابه إلى الأساس القانوني في إصدار الإيقاف للأعمال المخالفة .

وهذا القرار يعتبر قرار مؤقتاً وليس قراراً نهائياً للفصل في النزاع بين أصحاب الشأن وبين الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، إذ أنه من حق صاحب الشأن أن يلجأ إلى القضاء الإداري للطعن في قرار الإيقاف على وجه السرعة . وبعبارة أخرى فإن القرار الصادر بوقف الأعمال المخالفة يعتبر قراراً مؤقتاً " حتى يفصل في الطعن المقدم إلى محكمة القضاء الإداري مع عدم الإخلال بما نصت عليه المادة ١٨ من أنه لا يترتب على الطعن وقف تنفيذ ما لم تأمر المحكمة بذلك .

(١) المستشار / عزمي البكري - شرح قانون المباني الجديد - من ١٣٧ ل ٢٨٥ عكس ذلك الاستاذ / محمود عبد الحكيم عبد الرسول - المرجع في قانون المباني - ص ٣٠ حيث يقرر أن عدم لصق نسخة من القرار على العقار لا يؤدي الى البطلان

والقرار الصادر بإيقاف الأعمال هو قرار إدارى - وليس قضائيا" يخضع لما تخضع له القرارات الإدارية بوجه عام ، والآثر الوحيد المترتب على إيقاف الأعمال هو أنه يجوز للجهة الإدارية أن تقوم بالتحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فيها .. ومما لا شك فيه أن القرار الصادر بالإيقاف يجب أن يوضح الأعمال التى يشملها قرار الإيقاف بيانا" تفصيليا" بها .

ويبان سبب الإيقاف فى صلب القرار هو من أهم الدعامات للتأكيد من سلامة القرار الإدارى وذلك لأنه كانت القرارات الإدارية تقوم على أركان خمسة وهى : ركن السبب والإختصاص والمحل والغاية والإفصاح عن الإرادة فى الشكل الذى يتطلبه القانون ، فإن أهم تلك الأركان هو ركن السبب وهذا ما رددته المحكمة الإدارية العليا فى أحكامها باستمرار ، ومن أوائل أحكامها فى هذا الصدد حكمها الصادر فى ٤ نوفمبر سنة ١٩٥٥ حيث تقول أن القرار الإدارى يجب أن يقوم على سبب يبرره فلا تتدخل الإدارة إلا إذا قامت حالة واقعية أو قانونية تسوغ تدخلها .

ولإلزام الإدارة بذكر سبب تدخلها هو من أنجح الضمانات للأفراد ، لأنه يسهل مهمة القضاء الإدارى فى رقابته على مشروعية أعمال الإدارة ولهذا فإن المشروع توسع فى السنوات الأخيرة فى هذا الإلزام وهذا ويجب أن يحتوى القرار على أسبابه فى صلبه إما الإحالة إلى قرار آخر أو إلى وثيقه أخرى فليس كافيا" فى نظر مجلس الدولة الفرنسى . وإذا صدر القرار خاليا" من أسبابه فإنه يعتبر باطلا" .

ويتم إعلان قرار وقف الأعمال المخالفة إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى وفى حالة تعذر الإعلان فإنه يتم بأن تودع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية المختصة وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار على أن يحذر أصحاب الشأن بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

والهدف من كل ما سبق هو التأكيد من وصول الإعلان إلى صاحب الشأن حتى يستطيع أن يلجأ إلى القضاء الإدارى إذا أراد بالإضافة إلى الأثر الخطير المترتب على إيقاف الأعمال المنصوص عليه فى المادة ١٦ والتى مفادها أن الأعمال التى تم وقفها يكون للجهة الإدارية فى خلال ١٥ يوما* على الأكثر من صدور الإيقاف أن تصدر قرارا* بإزالة أو تصحيح الأعمال من تاريخ الإعلان .

وحتى يكون القرار الصادر من الجهة الإدارية ذو فاعلية تامة فلقد تضمن القانون فى المادة ٢٣ منه عقوبة مخلفة لمن يستأنف العمل بعد صدور قرار وقف البناء . ويعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات وجبرية - مع عدم الإخلال بحكم المادة ٢٤ - وذلك للقضاء على العبث بقرارات وقف البناء حيث إستمرأ بعض الملاك التغاضى عن قرارات وقف البناء والإستمرار فى البناء . والمقاول أيضا يعاقب بذات العقوبة السابقة^(١) .

أى أن جريمة إستئناف الأعمال الموقوفة عقوبتها هى الحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات وذلك بالإضافة إلى عقوبة

(١) أنظر التعليق على المادتين ١٨ ، ٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى كتاب شرح أحكام المبنى للمؤلف المرجع السابق .

الغرامة من ١ جنيه إلى ١٠ عن كل يوم إعتباراً من اليوم التالى لإعلان ذوى الشأن بالقرار وذلك يتضح مما نص عليه فى الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من النص على أنه (مع عدم الإخلال بحكم المادة ٢٤) أى أن حكم المادة ٢٤ يسرى وبالإضافة إليه تسرى عقوبة الحبس المنصوص عليها فى المادة ٢/٢٢ ولا شك أن هناك farkاً كبيراً بين البلدين من ناحية العقوبة مع أنهما داخل نطاق المادة ٢٤ .

والهدف الذى من أجله قام المشروع بتشديد العقوبة فى جريمة إستئناف الأعمال الموقوفة عن جريمة عدم تنفيذ قرار الجهة الإدارية أو حكم المحكمة أنه فى الحالة الأخيرة تقوم الجهة الإدارية بالتنفيذ من نفسها وعلى نفقة المخالف ومنحها القانون هذه السلطة تطبيقاً للمادة ٢٧ من القانون ١٩٨٣/٣٠ .

ولقد نصت المادة ١٥ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والمعدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ على إنه : توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمت ويعلن إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى فإذا تعذر إعلان أيهم لشخصه يتم الاعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ويحظر بذلك الايداع بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول .

ويكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم اتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أى أعمال بناء جديدة فيها . كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى

إرتكاب المخالفة بشرط عدم الاضرار بحقوق الغير حسن النية ولمدة لا تزيد عن أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك . وفى جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لاقعة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ فى شأنها من إجراءات أو قرارات .

ويكون المالك مسئولاً عن إبقاء هذه اللائحة فى مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إزالتها .

ونزولا على مقتضيات الحكمة القائلة بأن " الوقاية خير من العلاج " ولتدارك المخالفات قبل استفحالها واكتمالها حتى لاتضيع مبانى تتكلف مبالغ طائلة يترتب على إزالتها ضياع جزء من الثروة القومية وإخراج السكان منها بعد استقرارهم ، وحتى لاتصل الأعمال المخالفة إلى وضع يتعذر معه تصحيحها من الناحية الفنية ، فقد أوجبت المادة (١٥) إيقاف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى قبل إتخاذ الإجراءات الجنائية المتمثلة فى تحرير محضر المخالفة كما هو الوضع فى القانون الجنائى حرصا على الفصل الكامل بين المجال الإدارى والمجال الجنائى . ويصدر بالوقف قرار من الجهة الإدارية المختصة بشنون التنظيم ويعلن الى ذوى الشأن بالطريق الإدارى .

ولدعم فعالية الوقف الإدارى فان المشرع أجاز التحفظ خلال مدة وقف الأعمال المخالفة على الأدوات والمهمات المستخدمة فيها ضمانا لتجريد المخالف من الامكانيات التى تعينه على الإستمرار فى المخالفة^(١)

(١) المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

الفصل الثاني

جنايات البناء على الارض الزراعية

إشتملت المادة ١٥٢ من القانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣^(١) المعدل بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٥^(٢) بتعديل بعض أحكام قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ - للأحكام الخاصة بالبناء على الارض الزراعية . وقد شملت المادة ثلاثة أنواع من المخالفات :

- ١- حظر إقامة مبان في الارض الزراعية .
- ٢- حظر إقامة منشآت في الارض الزراعية .
- ٣- حظر اتخاذ إجراءات تقسيم الارض الزراعية لإقامة مبانى عليها.
- ٤- حظر الأفعال الثلاثة السابقة على الارض البور القابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية.

ولقد نصت المادة ١٥٢ سالفة الذكر على أنه يحظر إقامة أية مبان أو منشآت في الأرض الزراعية أو اتخاذ إجراءات في شأن تقسيم هذه الأراضي لإقامة مبانى عليها . ويعتبر في حكم الاراضى الزراعية . الاراضى البور القابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية .

(١) الجريدة الرسمية العدد (٣٢) فى ١١/٨/١٩٨٣

(٢) الجريدة الرسمية العدد (٩) فى ٢٨/٢/١٩٨٥ ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

ويستثنى من هذا الحظر :

(أ) الأرض الواقعة داخل كردون المدن المعتمدة حتى ١٩٨١/١٢/١ مع عدم الإعتداد بأية تعديلات على الكردون إعتباراً من هذا التاريخ الا بقرار من مجلس الوزراء .

(ب) الأراضي الداخلة في نطاق الحيز العمراني للقرى ، والذي يصدر بتحديد قرار من وزير الزراعة بالاتفاق مع وزير التعمير

(ج) الأراضي التي تقيم عليها الحكومة مشروعات ذات نفع عام بشرط موافقة وزير الزراعة .

(د) الأراضي التي تقام عليها مشروعات تخدم الانتاج الزراعى أو الحيوانى والتي يصدر بتحديد قرار من وزير الزراعة .

(هـ) الأراضي الواقعة بزمام القرى التي يقيم عليها المالك سكناً خاصاً به أو مبنى يخدم أرضه ، وذلك في الحدود التي يصدر بها قرار من وزير الزراعة .

وفيما عدا الحالة المنصوص عليها في الفقرة (ج) يشترط في الحالات المشار إليها أنفاً صدور ترخيص من المحافظ المختص قبل البدء في إقامة أية مبانى أو منشآت أو مشروعات ويصدر بتحديد شروط وإجراءات منح هذا الترخيص قراراً من وزير الزراعة بالاتفاق مع وزير التعمير .

وواضح أن المنشآت بالمعنى السابق تشمل المباني ، ومع ذلك تضمن النص حظر إقامة المباني على إستقلال . ولذا فإن النص يقصد بالمباني ،

المباني السكنية بإعتبار أن إقامة المباني السكنية على الأرض الزراعية تشكل أكثر صور التعدى بالبناء عليها شيوعاً" ويفصح عن ذلك أن مناقشات مجلس الشعب حول هذه المادة كانت تدور حول حظر إقامة المباني السكنية^(١).

وإعتبر النص فى حكم الأرض الزراعية - بحيث يشملها الحظر الوارد بالبندين السابقين - الأراضى البور القابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية .

وقد قصد المشرع من إلحاق هذه الأراضى بالأرض الزراعية فى نطاق الحظر ، الحيلولة دون لجوء البعض إلى تبوير أرضه الزراعية بهدف إقامة مباني عليها بإعتبار أنها لم تعد فى حكم الأرض الزراعية^(٢)

والجزاء على مخالفة احكام البناء على الارض الزراعية نصت عليه المادة ٥٦ التى تضمنت أنه " يعاقب على مخالفة أى حكم من أحكام المادة (١٥٢) من هذا القانون أو الشروع فيها بالحبس وبغرامة لا تقل عن عشرة الاف جنيه ولا تزيد على خمسين ألف جنيه ، وتتعدد العقوبة بتعدد المخالفات .

ويجب أن يتضمن الحكم الصادر بالعقوبة الأمر بإزالة أسباب المخالفة على نفقة المخالف . وفى جميع الأحوال لايجوز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة .

(١) انظر المستشار عزمى البكرى - التجريف والتبوير وقمائن الطوب والبناء فى الأرض الزراعية - ط ٤ لسنة ١٩٨٩ ص ٥٥
(٢) تقرير لجنة الزراعة والرى عن مشروع القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٨ الملغى

ولوزير الزراعة ، حتى صدور الحكم في الدعوى ، وقف أسباب المخالفة بالطريق الإدارى على نفقة المخالف .

وتوقف الإجراءات والدعاوى المرفوعة على من أقاموا بناء على الأراضى الزراعية فى القرى قبل تحديد الحيز العمرانى لها بالمخالفة لحكم المادة الثانية من القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمرانى إذا كانت المباني داخله فى نطاق الحيز العمرانى للقرية ."

كما تجدر الإشارة الى أن قانون التخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ قد جرم أيضاً "البناء على الأرض الزراعية عملاً" بالمادة الثانية من مواد الإصدار التى نصت على أنه ..

تحظر إقامة أية مبان أو منشآت فى الأراضى الزراعية ، أو اتخاذ أية إجراءات فى شأن تقسيم هذه الأراضى ، ويعتبر فى حكم الأراضى الزراعية الأراضى البور القابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية ، ويستثنى من هذا المحظر :

(أ) الأراضى الواقعة داخل كردون المدن المعتمد حتى ١٢/١/١٩٨١ مع عدم الاعتداد بأية تعديلات فى الكردون إعتباراً من هذا التاريخ الا بقرار من مجلس الوزراء .

(ب) الأراضى الواقعة داخل الحيز العمرانى للقرى .

(ج) الأراضي التي تقيم عليها الحكومة مشروعات ذات نفع عام بقصد خدمة أغراض الزراعة أو الري أو النقل .

(د) الأراضي التي تقام عليها مشروعات تخدم الانتاج الزراعى أو الحيوانى ضمن إطار الخطة التي يصدر بها قرار من مجلس الوزراء بناء على عرض من وزير الزراعة .

(هـ) الأراضي الواقعة بزماء القرى التي يقيم عليها المالك مسكنا خاصا به أو مبنى يخدم أرضه وذلك فى الحدود التي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالزراعة .

ويشترط فى الحالات الإستثنائية المشار اليها فى البنود ج ، د ، هـ صدور ترخيص من المحافظ المختص قبل البدء فى إقامة أية مبانى أو منشآت أو مشروعات وذلك فى إطار التخطيط العام ، ويصدر بتحديد شروط وإجراءات منح هذا الترخيص قرار من الوزير المختص بالزراعة بالاتفاق مع الوزير المختص بالتعمير .

والمادة ٦٧ من ذات القانون نصت على العقوبة حيث قررت أنه :

مع عدم الاخلال بأية عقوبة. أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون اخر يعاقب بغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألفى جنيه كل من يخالف أحكام المواد ١٦ و ٢٣ و ٣٤ من هذا القانون أو لائحته والقرارات الصادرة تنفيذا لهذه المواد .

ويعاقب بالحبس أو بالغرامة التي لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على خمسين ألف جنيه كل من يخالف أحكام المادة الثانية من قانون

الإصدار أو إحدى المواد ١٨ ، ٢١ ، ٢٢ ، ٢٥ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا لهذه المواد .

وتكون العقوبة للسجن لمدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه ، وذلك بالنسبة للجرائم التي ترتكب بطريق التحايل أو الاعلان عن تقاسيم وهمية .

وفي جميع الأحوال يجب الحكم فضلا عن ذلك بإزالة أو تصحيح أو إستكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له .

والحكمة من حظر إقامة مباني والمنشآت على الأراضي الزراعية هي الرغبة في الحفاظ على الرقعة الزراعية بالبلاد . ذلك أنه يترتب على إقامة هذه المباني والمنشآت على الأراضي الزراعية اقتطاع مساحات كبيرة من هذه الأراضي ، وقد تبين أن جملة المساحات المستقطعة بسبب البناء والتجريف طبقا للإحصائيات الرسمية بالتحليل الإحصائي قد بلغت في الفترة من ١٩٧٥ حتى ١٩٧٩ حوالي ١٤ ألف فدان من أبعاد الأراضي الزراعية ^(١) .

وقد زادت المساحات المستقطعة بعد ذلك حيث بلغت المساحة المجرعة في كل عام حوالي ٢٠ ألف فدان ، والمساحة المعبورة ٢٢ ألف فدان ، والمساحة المتدهية عليها بالبناء حوالي ٢٠ ألف فدان ، وهذا يعني أن جمهورية مصر تخسر في كل عام حوالي ٦٢ ألف فدان وإذا

(١) تقرير اللجنة المشتركة بسجلت انتخاب عن مشروع القانون رقم ١٦ لسنة ١٩٨٢

ظل هذا المعدل في التعدي فستقرب المساحة المتعدى عليها خلال عشر سنوات من مليون فدان ضيقة ، في الوقت الذي يستقطع منها نجد أن ما إستصلحناه في خلال ثلاث سنوات لم يتجاوز ٤٢ ألف فدان ، فضلا عن أن الفدان الذي نخسره من الأراضي الطينية يعادل ٢٠ فدان من الأراضي الرملية (١)

ويلاحظ أن الفقرة الثالثة من قانون التخطيط العمراني هي التي قررت عقوبة الجنائية وإن الجريمة التي ينظمها من إختصاص محكمة الجنايات أما مخالفة أحكام الفقرتين الأولى والثانية من هذا القانون كما أن أحكام قانون الزراعة لا تشكل جنائية بل كلاهما تشكل إحدى الجنح .

ومن ثم فإن إختصاص محكمة الجنايات عند مخالفة أحكام قانون التخطيط العمراني بالنسبة للجرائم التي ترتكب بطريقتين فقط هما :

- ١- الجرائم التي ترتكب عن طريق التحليل .
- ٢- الجرائم التي ترتكب عن طريق الاعلان عن تقاسيم وهمية ولا نرى تطبيقا عمليا لهذا النص حتى الآن .

وتجدر الإشارة أخيرا^١ إلى وجود تنازع ظاهري بين النصوص في كل من قانوني الزراعة وقانون التخطيط العمراني بشأن جريمة البناء على الأرض الزراعية . ومن ثم يتعين الرجوع إلى القواعد للعلمة التي تحكم التنازع الظاهري بين النصوص والمشار إليه سابقا .

(١) تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب عن مشروع قانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٥
وأنظر مستتر / حمزي البكري - مرجع سابق - ص ٢٠ .

ملحق

بنصوص القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦
في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء^(١)
معدلاً بالقانون رقم ١٩٨٣/٣٠
والقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢

باسم الشعب
رئيس الجمهورية
قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

الباب الأول في توجيه استثمارات أعمال البناء

مادة ١ - فيما عدا المباني التي تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام ، يخظر في أى حجة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها ، إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه ، إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحدد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التي تقدم إليها ، قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك في حدود الاستثمارات المخصصة للبناء في القطاع الخاص^(٢) ..
وتصدر اللجنة المشار إليها قراراتها وفقاً لمواصفات ومعايير ومشتويات الإسكان المختلفة وأسس التكاليف التقديرية لكل مستوى منها والتي يصدر بتحديداتها قرار وزير الإسكان والتعمير .

(١) نشر بالجريدة الرسمية في ١٩٧٦/٩/٩ في الممد ٣٧ تابع وعمل به من تاريخ نشره وكان هذا القانون قد عدل بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ ، ثم أُلغى هذا التعديل بالمادة السادسة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المنشور فيما بعد .

(٢) نصت المادة ٨١ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه فيما عدا المباني من المستوى الفاحر يُلغى شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء ، قبل الحصول على الترخيص بإقامة المبنى وسائر أحكام الباب الأول من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

ويسرى الحظر المنصوص عليه في هذه المادة على أعمال البناء أو التعديل أو الترميم المتعددة في المبنى الواحد ، متى زادت القيمة الكلية لهذه الأعمال على خمسة آلاف جنيه في السنة .

مادة ٢ - تعتبر موافقة اللجنة المنصوص عليها في المادة السابقة شرطاً لمنح تراخيص البناء طبقاً لأحكام هذا القانون^(١) .

ولا يجوز للمجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها الكلية على خمسة آلاف جنيه في المبنى الواحد في السنة إلا بعد موافقة اللجنة المذكورة .

مادة ٣ - تكون موافقة اللجنة المنصوص عليها في المادة الأولى نافذة لمدة سنة من تاريخ صدورها ، فإذا انقضت هذه المدة دون الشروع في التنفيذ وجب عرض الأمر على اللجنة للنظر في تجديد الموافقة لمدة مماثلة .

ويلتزم طالبو البناء عند تنفيذ الأعمال بالتكاليف الإجمالية والمستويات والمواصفات التي صدرت بها موافقة اللجنة ، مع التجاوز بما لا يزيد على عشرة في المائة من هذه التكاليف .

وإذا دعت أثناء التنفيذ ظروف تقتضى تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف الأكثر من عشرة في المائة وجب عرض طلب الموافقة على تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف على اللجنة للحصول على موافقتها .

ويجب على اللجنة أن ترد على ذلك الطلب خلال ستين يوماً من تاريخ تقديمه بالقبول أو الرفض مع بيان أسباب قرارها إن كان بالرفض .

(١) انظر شرح أحكام الجريمة تعصلاً في كتاب المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص للمؤلف سنة

الباب الثاني في تنظيم المباني

مادة ٤ - (١) - لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو إخطارها بذلك وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون^(١).

ويسرى هذا الحكم على كل من ينشئ أى مبنى أو يجرى أى عمل من الأعمال المصوص عليها في الفقرة السابقة سواء كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص أو الجمعيات التعاونية أو الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام.

ولا يجوز الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها بالفقرة الأولى إلا إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية.

وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانب الطريق عاما كان أو خاصا وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع في تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفي حالة التوقف عنه.

كما تحدد اللائحة التنفيذية الاختصاصات المخولة للسلطات المحلية في وضع الشروط المتعلقة بأوضاع وظروف البيئة والقواعد الخاصة بالواجهات الخارجية.

مادة ٥ - يقدم طلب الحصول على الترخيص إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم مرفقا به البيانات والمستندات والموافقات والرسومات المعمارية والإنشائية والتنفيذية التي تحددها اللائحة التنفيذية، وعلى هذه الجهة أن تعطي الطالب إيصالا باستلام الطلب ومرفقاته، ويجب أن يكون طلب الترخيص في أعمال الهدم موقعا من المالك أو من يمثله قانونا.

(١) معدلة بالقانون رقم ١٩٨٣/٣٠.

(٢) لاحظ أن القانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٨١ قد انتهى العمل به حيث إنه كان يخضع الحكم بالترامة على الإزالة خلال ٥ سنوات من تاريخ الفصل به.

ويجب أن تكون الرسومات أو أية تعديلات فيها موقعا عليها من مهندس تقاضى متخصص وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين .

ويكون المهندس المصمم مسئولاً مسئولية كاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم ، وعليه الالتزام فى إعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت الإعداد ، والقرارات الصادرة فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الانشائية وأعمال الناء ، وذلك فيما لم يرد فيه نص خاص فى اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة ٦ - تتولى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص ومرفقاته والبث فيه خلال مدة لا تزيد على ستين يوما من تاريخ تقديمه ، على أنه فى الحالات التى تازم فيها موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة الأولى فىكون هذا الميعاد من تاريخ إخطار الجهة المذكورة بالموافقة ، وتحدد اللائحة التنفيذية الأحوال التى يجب فيها البث فى الطلب خلال مدة أقل .

وإذا ثبت للجهة المذكورة أن الأعمال المطلوب الترخيص فيها مطابقة لأحكام هذا القانون ولائحته والقرارات المنفذة له ، قامت بإصدار الترخيص بعد مراجعة واعتماد أصول الرسومات وصورها ، ويحدد فى الترخيص خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء الذى يجب على المرخص له اتباعه وعرض الشوارع والمناسيب المقررة لها أمام وأجهات البناء وأية بيانات يتطلبها أى قانون آخر .

أما إذا رأت تلك الجهة وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات أو إدخال تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات ، أعلنت الطالب بذلك بكتاب موصى عليه خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطلب ، ويتم البث فى هذه الحالة فى طلب الترخيص خلال ثلاثين يوما من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات أو الموافقات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة .

مادة ٦ مكرراً : مضافة بالقانون ٢٩ لسنة ١٩٩٢

يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين :

المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضى .

المرحلة الثانية : ويصرح باستكمال باقى الأعمال المرخص بها إذا التزم المرخص بأحكام القانون ولائحته التنفيذية .

ونظم اللائحة التنفيذية قواعد منح تراخيص البناء .

ويجب أن يصدر ترخيص البناء بالاسكان متضمناً تحديد المدة التى يجب على المالك اتمام البناء خلالها واعداده للسكنى بما لا يتجاوز خمس سنوات من تاريخ صدور الترخيص المبدئى للمرحلة الأولى .

ومع مراعاة حكم المادة (٩) يتعين على الوحدة المحلية المختصة متابعة استكمال المباني المرخص بها فى المدة المحددة بالترخيص وأن تنبه على ذوى الشأن بكتاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول فور انقضاء هذه المدة بضرورة استكمال الأعمال خلال المدة التى تحددها بما لا يتجاوز سنة من تاريخ التنبيه .

مادة ٧ - يعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص انقضاء الآلية المحددة للبت فيه ، دون صدور قرار مسبب من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم برفضه أو طلب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات اللازمة أو إدخال تعديلات أو تصحيحات على الرسومات ويلتزم طالب الترخيص فى هذه الحالة بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له .

كما يجوز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع فى المدن أو المناطق أو الشوارع التى يصدر قرار مسبب من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبى المختص بوقف الترخيص فيها مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط على ألا يتجاوز مدة الوقف سنة من تاريخ نشر القرار فى الوقائع المصرية ويجوز مد هذه المدة بما لا يتجاوز سنة واحدة أخرى (الفقرة الثالثة مستبدلة بالقانون ٢٩ لسنة ١٩٩٢) .

مادة ٧ مكرراً : (مضافة بالقانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٢) :

لا يعطى الترخيص إلا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيّد بقيد أو معلق على شرط يصدر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية بما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال .

ويُرد الخطاب إلى المرخص له إذا التزم بإقامة الأعمال المرخص بها طبقاً للقانون ولائحته التنفيذية وشروط الترخيص .

وللجهة الإدارية أن تزيل أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة على نفقة المخالف ، بما يتفق وأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له وشروط الترخيص وذلك خصماً من قيمة خطاب الضمان المشار إليه ، كما ولها أن تخصم من هذه القيمة الغرامات المحكوم بها طبقاً لأحكام هذا القانون ، وتنظم اللائحة التنفيذية أوضاع وإجراءات تقديم خطاب الضمان واستعاضة قيمة ما يخصم منه ورده .

مادة ٨ (الفقرتان الأولى والثانية) مستبدلان بالقانون ٢٩ من ١٩٩٢
لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ للأعمال التي تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر ، أو التعليقات أيًا كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين .

وبمستثنى من الحكم المتقدم التعليمة التي لا تتجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفاً من الجنيهات لمرة واحدة ولطابق واحد وفي حدود الارتفاع المقرر قانوناً .

ولا تجوز الموافقة صراحة أو ضمناً على طلبات الترخيص في التعليمة إلا إذا كان الهيكل الإنشائي للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها . ويجب الالتزام في هذا الشأن بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ، ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعليمة المطلوبة .

وتغطي وثيقة التأمين المسؤولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التي تلحق بالغير بسبب ما يحدث في المباني والمنشآت من تهمد كلي أو جزئي وذلك بالنسبة لما يلي :

- ١ - مسؤولية المهندس والمقاولين أثناء فترة التنفيذ باستثناء عمالهم .
 - ٢ - مسؤولية المالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها في المادة ٦٥١ من القانون المدني .
- ودون الإخلال أو التعديل في قواعد المسؤولية الجنائية ، يتولى المؤمن مراجعة

الرسومات ومتابعة التنفيذ وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد إليه بذلك وتعهد مسؤوليته المدنية وفقا لأحكام هذا القانون .

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التي تصيب الغير مبلغ مليون جنيه عن الحادث الواحد على ألا تتعدى مسؤولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ خمسين ألف جنيه .

وبصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالاسكان بالتقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه ، وقيوده وأوضاعه والأحوال التي يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الضرر ، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أدائه والشخص الملزم به ، على ألا يجاوز القسط ١٪ من قيمة الأعمال المرخص بها ونعيب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان مع وزير الاقتصاد .

وتكون وثيقة التأمين طبقا للنموذج الذى يعمده وزير الاقتصاد .

مادة ٩ - إذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخص فيها ، وجب عليه تجديد الترخيص ويكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من انقضاء السنة الأولى ، ويتبع فى تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التى تبينها اللائحة التنفيذية .
وفى تطبيق حكم هذه المادة لا يعتبر شروعا فى التنفيذ اتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات .

مادة ١٠ - يكون طالب الترخيص مسؤولا عما يقدمه من بيانات متعلقة بملكية الأرض المينة فى طلب الترخيص .

وفى جميع الأحوال لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بهذه الأرض .

مادة ١١ - يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها ، وأن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة .

ولا يجوز ادخال أى تعديل أو تغيير جوهري فى الرسومات المعتمدة . إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، أما التعديلات

السيطة التي تقتضيها ظروف التنفيذ فيكفي في شأنها باثبات الجهة المذكورة لها على أصول الرسومات المعتمدة وصورها ، وذلك كله وفقاً للأحكام والاجراءات التي تبنيها اللائحة التنفيذية .

ويجب الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة في موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التي يجرى تنفيذها عليها .

مادة ١١ مكرراً : (مضافة بالقانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٢)

يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لايواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها والغرض من المبنى وذلك وفقاً للقواعد التي تبنيها اللائحة التنفيذية .

ولا تسرى الفقرة السابقة على المباني الواقعة في المناطق أو الشوارع التي يحددها المحافظ بقرار منه بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة .

كما يلتزم طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعمال وكذلك توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق وذلك كله وفقاً للقواعد التي تبنيها اللائحة التنفيذية .

مادة ١١ مكرراً (١) : مضافة بالقانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٢)

في حالة تراخي المالك عن إنشاء أو اعداد أو تجهيز أو إدارة المكان المخصص لايواء السيارات أو عن تركيب المصعد أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقاً للاشتراطات الفنية في العقار المملوك له وذلك بالخالفه للترخيص الصادر بإقامة المبنى ، أو في حالة قيام المالك باستغلال المكان المذكور في غير الغرض المرحص به تتولى الجهة الادارية التي يحددها المحافظ المختص بقرار منه توجيه اذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه بحسب الأحوال خلال مدة لا تتجاوز شهراً .

فإذا انقضت هذه المهلة دون تنفيذ يجوز أن يصدر المحافظ المختص قراراً بتكليف الجهة الادارية المذكورة بتركيب المصعد طبقاً للاشتراطات الفنية ، توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، أو انشاء واعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات على نفقة المالك ، وإدارة هذا المكان نيابة عنه وذلك بمقتضى اقتضاء (٢٥٪) خمسة وعشرين في المائة من صافي الإيراد وتستوفى الجهة الادارية من النسبة المتبقية من هذا الصافي قيمة

ما أنفقتة في إنشاء أو اعداد وتجهيز المكان حسب الاحوال وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

وسلم المكان إلى المالك لإدارته في الغرض المخصص له اعتبارا من أول الشهر التالي لاستيلاء الجهة الادارية للنفقات المشار إليها وذلك بقرئ للمحافظ المختص .

فإذا عاد المالك إلى التقاعس عن إدارة المكان بانتظام في الغرض المرخص به كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية المختصة بإدارة المكان في العرض المذكور لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة ، ويجوز تحديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك .

وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة وتنشر في الوقائع الرسمية ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الادارى بجلس الدولة .

مادة ١٢ - مع مراعاة أحكام المادة السابقة يلزم طالو البناء بأن يعهدوا إلى مهندس نقائى معمارى أو مدنى بالاشراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها اذا زادت قيمها على خمسة آلاف حيه ، ويكون المهندس مسؤولا مسئولية كاملة عن الاشراف على هذه الأعمال ، وللجنة التنفيذية للمحافظة أن تلم طالبي البناء بذلك في الحالات الأخرى التى تحددها وتقل قيمة الأعمال فيها عن هذا القدر .

وبصدر وزير الاسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين قراراً ببيان الحالات التى يكون الاشراف على التنفيذ فيها لأكثر من مهندس نقائى من ذوى التخصصات المختلفة تبعاً لنوعية الأعمال المرخص بها .

وعلى الطالب قبل البدء في التنفيذ أن يقدم إلى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم تعهدا كتابيا من المهندس الذى اختاره يلتزم فيه بالاشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها .

وعلى المهندس في حالة تخله لأى سبب من الاشراف على التنفيذ أن يحضر الجهة المختصة بذلك . وفى هذه الحالة توقف الأعمال .

وعلى الطالب اذا أراد الاستمرار في التنفيذ أن يختار مهندسا نقائيا آخر مع تقديم تعهد المشار إليه في الفقرة السابقة .

وعلى المهندس المشرف على التنفيذ أن يرفض استخدام مواد البناء غير المطابقة للمواصفات وعليه أن يخطر الجهة المذكورة كتابة بذلك وبأية أعمال مخالفة فور وقوعها أيًا كان مرتكبها .

مادة ١٢ مكرر - يتعين عند الشروع في البناء أو التعليق أو الاستكمال أن توضع في مكان ظاهر من موقع البناء لافتة يبين فما يلي :

- رقم الترخيص وتاريخ صدوره .
- نوع المبنى ومستوى البناء .
- عدد الأدوار المرخص بإقامتها .

— عدد الوحدات المزمع إقامتها وعدد المحصص منها للتأجير والمحصص للملك .

— اسم المالك وعنوانه .

— اسم المهندس المشرف على التنفيذ .

— اسم المقاول القائم بالتنفيذ وعنوانه .

— اسم شركة التأمين التي أبرمت وظيفة التأمين وعنوانها .

ويصدر بنموذج هذه اللافتة ومواصفاتها قرار من الوزير المختص بالإسكان .

ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن إقامة هذه اللافتة وعن بقائها في مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ .

ويجب على المالك عند الاعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه أن يصمن هذا الاعلان البيانات التي يجب إدراجها باللافتة المشار إليها .

وتسرى الأحكام السابقة على الباني التي يجرى إنشاؤها أو تعليقها أو استكمالها في تاريخ العمل بهذا القانون ولو كان قد صدر الترخيص بها قبل العمل بأحكامه .

ويلتزم المالك والمقاول بإقامة اللافتة المينة في الفقرة الأولى خلال ثلاثين يوماً من تاريخ العمل بالقرار المشار إليه^(١) .

مادة ١٢ مكرراً (٢) : مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢

يجب أن تحرر عقود بيع أو إيجارات الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعليق شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها ، وكذا البيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية ، ولا يقبل شهر أي عقد غير متضمن لهذه البيانات .

مادة ١٣ - يصدر باعتداد خطوط التنظيم للمشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المحلي المختص .

ومع عدم الإحلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة أو التحسين ، يحظر من وقت صدور القرار المشار إليه في الفقرة السابقة إجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم على أن يعوض أصحاب الشأن تعويضاً عادلاً ، أما أعمال التدعيم لإزالة الخلل وكذا أعمال البياض فيجوز القيام بها .

وإذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم ، جاز للمجلس المحلي المختص بقرار مسبب إلغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص له قد شرع في القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع وذلك بشرط تعويضه تعويضاً عادلاً .

مادة ١٣ مكرراً : (مضافة بالقانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٢)

يشأ جهاز يسمى جهاز التفشي الفني على أعمال الساء يختص بأداء مهام التفشي والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية في جميع أنحاء الجمهورية ، وذلك فيما يتعلق باصدار التراخيص بإنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو توسعتها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية .

ويصدر بتنظيم العمل بهذا الجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم في ضبط المخالفات وتحديد المسؤولين عنها قرار من رئيس الجمهورية .

مادة ١٤ : (مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢)

يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بيوحدات الادارة المحلية ، وغيرهم ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائي ، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصاً بها وثبات مايقع بها من مخالفات ، واتخاذ الاجراءات المقررة في شأنها .

(١) معلقة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المنشور في جريدة الرسمية في العدد ٢٢ مكرر تاريخ ٥٧ يونية ١٩٨٣
أى أن إقامة اللاحات المذكورة أصبحت واحدة ابتداء من ٧ يونية ١٩٨٣ .

وعلى الأشخاص المشار إليهم في الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث في هذه الأعمال من إخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد .

كما يكون عليهم متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقاً للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق واتخاذ الإجراءات المخصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة في شأن الأعمال المخالفة ، وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات في سبيل تنفيذها وذلك طبقاً للقواعد والإجراءات التي تبينها اللائحة التنفيذية .

مادة ١٥ : (مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢)

توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال ، ويعمل إلى ذوي الشأن بالطريق الإداري ، فإذا تعذر إعلان أبهم لشخصه يتم الإعلان بإبداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار ، ويعطى بذلك الإبداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

ويكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم اتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل مع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أى أعمال بناء جديدة فيها . كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب المخالفة بشرط عدم الأضرار بحقوق الغير حسن النية ولمدة لا تزيد على أسبوعين مالم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك . وفي جميع الأحوال توضع الجهة الإدارية المختصة لائحة في مكان ظاهر بموقع العقار مبيناً بها الأعمال المخالفة وما اتخذ في شأنها من إجراءات أو قرارات .

ويكون المالك مسئولاً عن إبقاء هذه اللائحة في مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إزالتها .

مادة ١٦ - يصدر المحافظ مختصراً أو من ينيه بعد أخذ رأى لجنة تشكل

قرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين والمدنيين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ممن هم جيرة لا تقل عن عشر سنوات قراراً مسبقاً بإزالة أو

تصحيح الأعمال التي تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليها للعادة السابقة .

ومع عدم الاعتلال بالمحاكمة الجنائية يحوز للمحافظ بعد أخذ رأى اللجنة المنصوص عليها في الفقرة السابقة التجاوز عن الإزالة في بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الحيران وذلك في الحدود التي تبينها اللائحة التنفيذية

وفي جميع الأحوال لا يجوز التجاوز عن المخالفات المتعلقة بعدم الالتزام بقيود الانقطاع المقررة طبقا لهذا القانون أو قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨٢ أو بخطط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصص لإيواء السيارات .
وللمحافظ المختص أن يصدر قراره في هذه الأحوال دون الرجوع إلى اللجنة المشار إليها في الفقرة الأولى .

مادة ١٧ - على ذوي الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة المناسبة التي تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ويخطر بذلك ذوي الشأن بكتاب موصى عليه .
فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه . قامت الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه ، ويتحمل المخالف جميع النفقات وتحصل بطريق المحجز الادارى .

وللجنة المذكورة في سبيل تنفيذ الإزالة أن تطلب بالطريق الادارى المنى من شاغليه إن وحدوا دون حاجة إلى أية إجراءات قضائية .

وإذا انقضت أعمال التصحيح إخلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض شاغليه فيتم ذلك بالطريق الادارى مع تحرير محضر بأسمائهم . وتعتبر العين خلال المدة التي يستغرقها التصحيح في حيازة المستأجر قانونا دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة .
ولشاعل البناء الحق في العودة إليه فور انتهاء أعمال التصحيح دون حاجة إلى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الادارى في حالة امتناعه ما لم يكن الشاغل قد أبدى رغبته كتابة في إنهاء عقد الإيجار .

مادة ١٧ مكرراً : (مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢)

لا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها خدماتها ، إلا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم

تفيد صدور ترخيص بالمباني المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية .

مادة ١٧ مكرراً (١) : (مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢)

يقع باطلاً كل تصرف يكون عمله ما يأتي :

- ١ - أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت باغخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانوناً
- ٢ - أى مكان مرخص به كماوى للسيارات إذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان .

ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً أى تصرف يتم باغخالفة لأحكام هذه المادة ، ولا يجوز شهر هذا التصرف ، ويجوز لكل ذى شأن والنيابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف .

مادة ١٨^{١١} تفصل محكمة القضاء الادارى فى الطعون على القرارات الصادرة بوقف أعمال البناء أو إلالتها أو تصحيحها على وجه السرعة ، وتلتزم الجهة الادارية بتقديم المستندات فى أول جلسة ، ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار ما لم تأمر المحكمة بذلك^(١٢).

مادة ١٩ ، ٢٠ الغيتا بالقانون رقم ١٩٨٣/٣٠ .

(١) انظر شرح المبرمة تفصيلاً و كتاب - المرحع في شرح قانون المناق الخدمه للإستاذ/عمود عبد الحكيم
عبد الرسول سنة ١٩٨٩

(٢) انظر الأحكام الصادرة من محكمة القضاء الادارى ونأصيل سلطة القضاء الادارى - في كتاب الأستاذ
المستشار/محمد عزمى البكرى شرح قانون المناق الخدمه سنة ١٩٨٩

الباب الثالث

في العقوبات

مادة ١٢١ - مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد يقرها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب كل من يخالف أحكام الفقرتين الأولى والثالثة من المادة الأولى والفقرة الأولى من المادة ٣ من هذا القانون بغرامة تعادل قيمة تكاليف الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال ويعاقب المقاتل إن وجد بغرامة تعادل نصف تكاليف الأعمال التى قام بها .

ويجوز فى جميع الأحوال - فضلا عن الغرامة - الحكم بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تزيد على سنة .

مادة ٢٢ (الفقرة الأولى) : (مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢) :

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ و ٥ و ٦ مكرراً و ٧ و ٨ و ٩ و ١١ و ١٢ و ١٣ و ١٤ و ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له .

ومع عدم الإخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تتجاوز خمس سنوات كل من يستأنف أعمالاً سبق وقفها بالطريق الإدارى رغم اعلانه بذلك على الوجه المبين فى المادة ١٥ .

ويعاقب بالعقوبات المبينة فى الفقرة السابقة المقاتل الذى يقوم بالتنفيذ متى كانت المباني أو الأعمال بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو بالرغم من اعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال .

على أنه اذا اقتضت المخالفة على عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال النشاطات الخارجية التى تحددها اللائحة التنفيذية فتكون العقوبة غرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تتجاوز ألف جنيه .

وكل مخالفة لأحكام المادة ١٢ مكرراً يعاقب مرتكبها بالحبس مدة لا تتجاوز شهراً وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تتجاوز ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين ..

(١) نصت المادة ١٢ من القانون ١٩٨١/١٣٦ على أنه فيما عدا المباني من المستوى الفاحر يلقى شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء قبل الحصول على الترخيص نافذة المانع . وسائر أحكام الباب الأول رقم ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء كما تنص المادة ٢١ من هذا القانون .

مادة ٢٢ مكرراً^(١) : تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة وذلك بالنسبة للجرائم التي ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الحسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو الغش في استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات ، فضلاً عن ذلك يحكم بحظر التعامل نهائياً مع الما قول المسند إليه التنفيذ ، ويشطب من سجلات نقابة المهندسين اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال ، وذلك للمدة التي تعينها المحكمة في الحكم وفقاً لظروف كل حالة على حدة وفي حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة .

وبعاقب بالعقوبات المصوص عليها في الفقرة السابقة مع العزل من الوظيفة كل من العاملين المشار إليهم في المادتين ١٣ مكرراً و ١٤ من هذا القانون وذلك إذا أهمل أى منهم امالاً جسيماً أو أحل بواجبات وظيفته متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه في الفقرة الأولى .

مادة ٢٢ مكرراً (١) : (مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢) :

يجب الحكم فضلاً عن العقوبات المقررة في هذا القانون بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينه بإزالة أو التصحيح .

وفي غير الحالات التي يتعين فيها الحكم بالإزالة يحكم بغرامة اضافية لا تقل عن مثل قيمة الأعمال المخالفة ، ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم ، وتؤول حصيلة هذه الغرامة إلى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالحفاظة وتخصص للصرف منها في أغراضه .

مادة ٢٢ مكرراً (٢) : (مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢) :

مع عدم الإخلال بأية عقوبات أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة

جنیه ولا تزيد علی ألف جنیه أو بإحدى هاتین العقوبتین کل من ارتکب إحدى الأفعال الآتیة :

١ - الامتناع عن إقامة المكان المخصص لایواء السیارات أو التراخی فی ذلك أو عدم استخدام هذا المكان فی الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فی غیر هذا الغرض وذلك بالمخالفة للترخیص .

٢ - الامتناع أو التراخی فی ترکیب المصعد فی المبنى أو مخالفة الاشتراطات الفنية المقررة طبقاً لقانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفیذاً لأحكامه فی إجراء هذا التركيب .

٣ - الامتناع عن تنفیذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحریق .

٤ - عدم تضمین عقود بیع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون البیانات المنصوص علیها فی المادة ١٢ مكرراً (١) .

٥ - عدم إبقاء اللافتة المنصوص علیها فی المادة ١٥ فی مكانها واضحة البیانات .

مادة ٢٣ - تقضى المحكمة بإخلاء المبنى من شاغليه وذلك بالنسبة للأجزاء المقرر إزالتها ، فإذا لم يتم الإخلاء فی المدة التى تحدّد لذلك بالحکم . جاز تنفیذه بالطریق الإداری .

مادة ٢٤ - يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنیه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن کل يوم یمتنع فیهِ عن تنفیذ ما قضی به الحکم أو القرار النهایى للجنة المختصة من إزالة أو تصحیح أو استكمال . وذلك بعد انتهاء المدة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى لتنفیذ الحکم أو القرار .

وإذا اقتضت أعمال التصحیح أو الاستكمال إخلاء المبنى مؤقتاً من کل أو بعض شاغليه ، حرر محضر إدارى باسمائهم وتقوم الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى المختص بإخطارهم بالإخلاء فی المدة التى تحددها ، فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضاءها یصدر تنفیذه بالطریق الإداری .

وفی جمیع الأحوال یجب الانتهاء من أعمال التصحیح أو الاستكمال فی المدة التى تحددها الجهة المذكورة ، وتعتبر العین خلال هذه المدة فی حیازة المستأجر قانوناً ما لم یدرغبته فی إنهاء عقد الإيجار خلال خمسة عشر يوماً من تاریخ إخطاره بقرار الإخلاء المؤقت .

ولشأغل البناء الحق فى العودة إلى المين فور تصحيحها أو استكمالها دون حاجة إلى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة امتناعه .

وتتعدد الغرامة بتعدد المخالفات . ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة . ويكون الخلف العام أو الخاص مسئولاً عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى من إزالة أو تصحيح أو استكمال . وتبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ انتقال الملكية إليه ، وتطبق فى شأنه الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة .

كما تسرى أحكام هذه الغرامة فى حالة استئناف الأعمال الموقوفة وذلك عن كل يوم اعتباراً من اليوم التالى لإعلان ذوى الشأن بقرار الإيقاف . ولا تسرى أحكام هذه المادة على المخالفات التى اتخذت فى شأنها الإجراءات الجنائية فى تاريخ سابق على تاريخ العمل بهذا القانون .

مادة ٢٥ - يكون ممثل الشخص الاعتبارى أو المجهود إليه بادارته مسئولاً عما يقع منه أو من أحد العاملين فيه من مخالفة لأحكام هذا القانون ولائحته والقرارات المنفذة له ، ويعاقب بكل الغرامات المقررة عن هذه المخالفة .

كما يكون الشخص الاعتبارى مسئولاً بالتضامن عن تنفيذ الغرامات التى يحكم بها على مثله أو المجهود إليه بادارته أو أحد العاملين فيه .

مادة ٢٦ - (١) تضاعف العقوبات المقررة فى قانون العقوبات وفى هذا القانون ، وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو الغش فى استخدام المواد ، ولا يجوز فى هذه الحالة الحكم بوقف التنفيذ .

ويحكم فضلاً عن ذلك بشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال من سجلات نقابة المهندسين وحظر التعامل مع المفاوض المسند إليه التنفيذ ، وذلك للمدة التى تعينها المحكمة بالحكم وفقاً لظروف كل حالة على حدة .

وفى حالة العود يكون الشطب أو حظر التعامل بصفة دائمة .

مادة ٢٧ - على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال امدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم .

فاذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه كان للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تمهد إليه ، ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الادارى .

وتسرى في شأن اخلاء المبنى من شاغليه أن وجدوا لتنفيذ الازالة أو التصحيح وفي شأن أحقية هؤلاء الشاغلين في العودة إلى العين فور تصحيحها الأحكام المقررة في المادة (١)١٧ .

(١) اتيت بالقانون رقم ١٩٨٣/٣٠

(١) أنظر أحكام المقومات وأحكام الجرائم تفصيلا في كتاب جرائم المائي للأستاذ الدكتور/محمد انسى سنة ١٩٨٧ .

الباب الرابع الأحكام العامة والحامية

مادة ٢٨ - مع عدم الإخلال بأحكام المادة (٥) من قانون العقوبات تسرى أحكام الباب الثاني من هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له على المباني المرخص في إقامتها قبل العمل به . وذلك فيما لا يتعارض مع شروط الترخيص .

مادة ٢٩ - تسرى أحكام الباب الثاني من هذا القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لقانون الحكم المحلي .

ويجوز لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو تحقيقا لغرض قومي أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران إعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق بعض أحكام الباب الثاني من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له . وذلك دون المساس بحقوق الغير .

وفي جميع الحالات يحظر الاعفاء من قيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ ، كما لا يجوز الاعفاء في حالات فردية من قيود الارتفاع أو قواعد الكثافة البنائية المقررة في القوانين واللوائح .

مادة ٣٠ - تختص بنظر طلبات الاعفاء وفقا لأحكام المادة السابقة ، ووضع الشروط المبدئية التي تحقق الصالح العام في حالة الموافقة على طلب الاعفاء لجنة للاعفاءات تشكل من :

— ممثل لوزارة الاسكان والتعمير بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير (مقررا) .

— ممثل لوزارة السياحة بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير .

— ممثل لأمانة الحكم المحلي بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير .

— اثنين من رؤساء قسم العمارة والتخطيط واثنين من رؤساء أقسام الإنشاءات بكلية الهندسة بالجامعات المصرية ، يختارهم وزير التعليم العالي لمدة سنتين قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة .

ثلاثة من ذوى الخبرة من المهندسين الاستشاريين يختارهم وزير الاسكان والتعمير بناء على اقتراح مجلس نقابة المهندسين وذلك لمدة سنتين قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة .
ويصدر بتشكيل اللجنة قرار من وزير الاسكان والتعمير وتحدد اللائحة التنفيذية الإجراءات التي تسمي عليها في أعمالها .

وللجنة أن تستعين في أعمالها بالكليات ومعاهد الأبحاث وغيرها من الجهات والهيئات العلمية ، كما لها أن تستعين بالأفراد والجهات المعنية ببحوث ودراسات تنظيم المباني .

ولا تكون اجتماعات اللجنة صحيحة إلا بحضور أكثر من نصف أعضائها وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وتكون مسببة ، وعند تساوى يرجح رأى الجانب الذى فيه مقرر اللجنة .

وتعرض قرارات اللجنة على وزير الاسكان والتعمير ، وله التصديق عليها أو رفضها بموجب قرار مسبب ، وفي حالة التصديق على قرار اللجنة بالموافقة على الإعفاء يصدر الوزير قرارا بالإعفاء يتضمن الشروط البديلة .

مادة ٣١ : (مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢) :

يجوز للمحافظ المختص - متى اقتضت الظروف العمرانية - وبعد أخذ رأى المجلس الشعبى والمجلس التنفيذى للمحافظة أن يطلب من وزير الاسكان والمرافق اعفاء بعض المناطق بالمدينة أو القرية من بعض اشتراطات البناء الواردة فى هذا القانون واللوائح التنفيذية والقرارات المنفذة له ، وكذلك من قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية .

ويجب أن يتضمن القرار الصادر فى هذا الشأن من الوزير القواعد والشروط التي يصدر على أساسها الترخيص بالبناء .

مادة ٣٢ - تعدل بقوة القانون القرارات والتراخيص الصادرة طبقا لأحكام المادة (٨) من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ المشار اليه بإعفاء بعض أبنية بذاتها من قواعد الارتفاع المقررة بالقانون المذكور ولائحته والقرارات المنفذة له ، وذلك بما يجعلها متفقة مع تلك القواعد ، ويوقف بحكم القانون تنفيذ الأعمال التي لا تتفق مع القواعد المذكورة .

ولا يسرى حكم الفقرة السابقة على الأدوار الداخلة فى نطاق الإعفاء .

قد بدىء في أعمالها الإنشائية قبل تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ألا يعتبر تجهيز المهام وتشوينها وأعمال شدة الحراسة من قبيل البدء في الإنشاء في تطبيق أحكام هذه الفقرة .

ولا يخل تطبيق أحكام هذه المادة بحق المرخص إليهم في التمييز إن كان له مقتضى .

مادة ٣٣ - يصدر المحافظ المختص بناء على موافقة المجلس المحلى للمحافظة قرارا يحدد فيه الرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طالب الترخيص وعن تجديده بشرط ألا تتجاوز عشرة جنيهات .

كما يحدد الرسوم المستحقة عن منح الترخيص وعن تجديده بشرط ألا تتجاوز مائتي جنيه .

ويستمر العمل بالقرارات المحددة للرسوم الصادرة من جهات الاختصاص وذلك إلى أن تصدر قرارات أخرى بتحديثها وفقا لأحكام هذا القانون .

مادة ٣٤ - يصدر وزير الإسكان والتعمير اللائحة التنفيذية لأحكام هذا القانون خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به وإلى أن تصدر هذه اللائحة يستمر العمل باللوائح والقرارات الحالية . وذلك فيما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون .

مادة ٣٥ - يلغى القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء ، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون .

مادة ٣٦ - ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ نشره .
يصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

(أنور السادات)

القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣
بمعدل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦
لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم
أعمال البناء^(١)

باسم الشعب :
رئيس الجمهورية :
قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

يستبدل بنصوص المواد ٤ ، ٨ ، ١٥ ، ١٦ ، ١٧ ، ١٨ ، ٢٢ ، ٢٧ ، ٢٩ ،
٣١ ، من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ،
النصوص الآتية :
(تم الاستبدال في نصوص القانون رقم ١٩٧٦/١٠٦ السابق ذكرها) .

(المادة الثانية)

تضاف مواد جديدة إلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه بأرقام ١٢
مكررا ، ٢٢ مكررا ، ٢٢ مكررا^(١) نصوصها الآتية :
(أضفنا النصوص الجديدة في صلب القانون ١٩٧٦/١٠٦) .

(المادة الثالثة)^(٢)

يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون ١٩٧٦/١٠٦ أو لائحته التنفيذية
أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلبا إلى الوحدة المحلية المختصة
خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون لوقف الإجراءات التي اتخذت أو تتخذ
ضده .

وفي هذه الحالة تقف هذه الإجراءات إلى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة
بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في مدة
لا تتجاوز شهرا . فإذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح أو الممتلكات أو تتضمن
خروجا على خط التنظيم أو مجاوزة للحد الأقصى للارتفاع المحدد قانونا — وجب عرض
الأمر على المحافظ المختص لإصدار قرار بالإزالة أو التصحيح وفقا لحكم المادة ١٦ من
ذلك القانون .

وتكون العقوبة في جميع الأحوال غرامة تحددها على الوجه التالي :
١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٢٠ ألف جنيه .
٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٥٠ ألف جنيه .

٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٢٠٠ ألف جنيه .
٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك .
وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائى . ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار إليها في الفقرتين الأولى والثانية .

وتتول حصول حصة الترامه المنصوص عليها في هذه المادة إلى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها على أغراضه كما تخصص جانب منها لمكافأة اللجان طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .
وتسرى أحكام هذه المادة على جميع مدن الجمهورية والقرى التى صدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عليها وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التى يصدر بتحديدتها قرار من الوزير المختص بالإسكان بناء على طلب المحافظ المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون .
(المادة الرابعة)

يكون الاكتتاب في سندات الإسكان المنصوص عليها في المادة (٦) من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى مقصورا على مبانى الإسكان الإدارى ومبانى الإسكان الفاخر وذلك مهما بلغت قيمتها .
ويقصد بالإسكان الإدارى في تطبيق هذا الحكم مبانى المكاتب والمحال التجارية والفنادق والمنشآت السياحية .
(المادة الخامسة)

يستبدل بعبارة « القرار النهائى للجنة المختصة » عبارة « قرار الجهة الإدارية المختصة » وبعبارة « المجلس المحلى » عبارة « الوحدة المحلية وذلك أينما وردتا في أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه :

(المادة السادسة)

تلغى المواد ١٩ ، ٢٠ ، ٢٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه ،
والقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، كما يلغى كل حكم يخالف لأحكام هذا القانون .
(المادة السابعة)^(١)

يصمم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

حسنى مبارك

(١) انظر تقرير اللجنة المشتركة عن إصدار القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ في كتاب الأستاذ رضى عكاشة - قانون المباني المجلد سنة ١٩٨٣ .

القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ .

بجديد المادة الثالثة من القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣
المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦
في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء^(١) ،^(٢)

باسم الشعب :

رئيس الجمهورية :

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

يستبدل بنص المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل لبعض أحكام
نانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء النص الآتي :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته
تنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلبا إلى الوحدة المحلية
لمختصة خلال مهلة تنتهي في ٧ يونية سنة ١٩٨٥ لوقف الاجراءات التي اتخذت أو
تتخذ ضده .

وفي هذه الحالة تقف هذه الاجراءات إلى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة
بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في مدة
لا تتجاوز شهرا ، فإذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات أو تتضمن خروجا
على خط التنظيم أو لقيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم
٢٨ لسنة ١٩٨١ وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لإصدار الأمر بالازالة أو
التصحيح وفقا لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون .

وتكون العقوبة في جميع الأحوال غرامة تحد على الوجه التالي :
١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٢٠ ألف جنيه .

(١) المبرمة الرسمية العدد ٢٢ مكرر بتاريخ ٧ يونية ١٩٨٣ .

(٢) تحملت المادة الثالثة بعد ذلك بالقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ .

- ٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٥٠ ألف جنيه .
- ٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٢٠٠ ألف جنيه .
- ٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك .

وتعفى جميع الأعمال المخالفة التي لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة في هذه المادة .

وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائي ، ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار إليها في الفقرتين الأولى والثانية .

وتؤول حصيلة الغرامة المنصوص عليها في هذه المادة إلى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها على أغراضه كما تخصص جانب منها لمكافأة اللجان طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

وتسرى أحكام هذه المادة على جميع مدن الجمهورية والقرى التي صدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عليها وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التي يصدر بتحديددها قرار من الوزير المختص بالاسكان بناء على طلب المحافظ المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون .

(المادة الثانية)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .
صدر برئاسة الجمهورية في غزة رجب سنة ١٤٠٤ (٣ أبريل ١٩٨٤) .
حسنى مبارك

قانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦
بتعديل الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٥٤
لسنة ١٩٨٤ بتعديل المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠
لسنة ١٩٨٣ المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦
لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

باسم الشعب :
رئيس الجمهورية :
قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

يستبدل بنص الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ بتعديل
المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل لبعض أحكام القانون رقم
١٠٦/١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، النص الآتي :
« يجوز لكل من إرتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية
والقرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلبا إلى الوحدة المحلية المختصة
خلال مهلة تنتهى في ٧ يونية سنة ١٩٨٧ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ
ضده » .

(المادة الثانية)

ينشر هذا القانون بالجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره . يصم
هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .
صدر برئاسة الجمهورية في ٢٠ شوال سنة ١٤٠٦ (٢٦ يونية سنة ١٩٨٦) .
حسنى مبارك
منشور بالجريدة الرسمية — العدد ٢٧ (تابع) في ٣ يوليو ١٩٨٦ .

(١) الجريدة الرسمية — العدد ١٥ في ١٢ أبريل سنة ١٩٨٤ .

(٢) انظر شرح أحكام الصالح و كتاب « الصالح و المباح » للمؤلف سنة ١٩٨٤ و كتاب المشكلات العملية
في جريمة البناء بدون ترخيص للمؤلف — سنة ١٩٨٨ .

قانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢
بجديد بعض أحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء
وقانون إنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي
وقانون التخطيط العمراني (*)

باسم الشعب
رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

يستبدل بالمادة ٧ (الفقرة الثالثة) والمادة ٨ (الفقرتان الأولى والثانية) والمادة ١٤ والمادة ١٥ والمادة ٢٢ (الفقرة الأولى) والمادة ٢٢ مكررا (الفقرة الثانية) والمادة ٢٢ مكررا ١ ، ٢ والمادة ٣١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ما يأتي :

مادة ٧ (الفقرة الثالثة) :

كما يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع في المدن أو المناطق أو الشوارع التي يصدر قرار مسبب من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبي المختص بوقف الترخيص فيها مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط على ألا تتجاوز مدة الوقف سنة من تاريخ نشر القرار في الوقائع المصرية ويجوز مد هذه المدة بما لا يتجاوز سنة واحدة أخرى .

مادة ٨ (الفقرة الأولى والثانية) :

لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ للأعمال التي تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر ، أو التعليقات أي كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين .

ويستثنى من الحكم المتقدم التعليق التي لا تتجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفا من الجنيئات لمرة واحدة ولطابق واحد وفي حدود الارتفاع المقرر قانونا .

مادة ١٤ :

يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين والمساعدتين الفنيين

القائمين بأعمال التنظيم بوحدة الإدارة المحلية ، وغيرهم ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائي ، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال المخاضة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرصفا بها وثبات مايقع بها من مخالفات ، واتخاذ الاجراءات المقررة في شأنها .

وعلى الأشخاص المشار اليهم في الفقرة السابقة التنيه كتابة على المرخص بهم والمشرفين على التنفيذ الى مايمحدث في هذه الأعمال من اخلال بالأصول الفنية وسواء استخدم المواد .

كما يكون عليهم متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقا للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق واتخاذ الاجراءات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة في شأن الأعمال المخالفة ، وابلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات في سبيل تنفيذها وذلك طبقا للقواعد والاجراءات التي تبينها اللائحة التنفيذية .

مادة ١٥ :

توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري ويصدر بالوقف قرار منسب من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال ، ويعلن الى ذوى الشأن بالطريق الإداري ، فاذا تعذر اعلان أيهم لشخصه يتم الاعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار ، ويخطر بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

ويكون للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم اتخاذ ما تراه من اجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو اقامة أى أعمال بناء جديدة فيها . كما يكون لها التحفظ على الأنوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب المخالفة بشرط عدم الاضرار بمحقوق الغير حسن النية ولمدة لا تزيد على أسبوعين مالم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك . وفي جميع الأحوال تضع الجهة الادارية المختصة لائحة في مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ في شأنها من اجراءات أو قرارات .

ويكون المالك مسئولاً عن ابقاء هذه اللائحة في مكانها واضحة البيانات الى أن يتم تصحيح المخالفة أو ازالتها .

مادة ٢٢ (الفقرة الأولى) :

مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ و ٥ و ٦ مكررا ٧ و ٨ و ٩ و ١١ و ١٢ و ١٣ و ١٤ و ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له .

مادة ٢٢ مكررا (الفقرة الثانية) :

ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرة السابقة مع العزل من الوظيفة كل من العاملين المشار اليهم في المادتين ١٣ مكررا و ١٤ من هذا القانون وذلك اذا أهمل أى منهم اهمالا جسيما أو أحل واجبات وظيفته متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه في الفقرة الأولى .

مادة ٢٢ مكررا ١ :

يجب الحكم فضلا عن العقوبات المنقورة في هذا القانون بازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينييه بالازالة أو التصحيح .

وفي غير الحالات التي يتعين فيها الحكم بالازالة يحكم بغرامة اضافية لاتقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ، ولا تتجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم ، وتؤول حصيلة هذه الغرامة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها في أغراضه .

مادة ٣١ :

يجوز للمحافظ المختص - متى اقتضت الظروف العمرانية - وبعد أخذ رأى المجلس الشعبي والمجلس التنفيذى للمحافظة أن يطلب من وزير الاسكان والمرافق اعفاء بعض المناطق بالمدينة أو القرية من بعض اشتراطات البناء الواردة في هذا القانون واللوائح التنفيذية والقرارات المنفذة له . وكذلك من قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية .

ويجب أن يتضمن القرار في هذا الشأن من الوزير القواعد والشروط التي يصدر على أساسها الترخيص بالبناء .

(المادة الثانية)

يضاف الى قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ مواد جديدة بأرقام ٦ مكررا و ٧ مكررا و ١١ مكررا و ١١ مكررا و ١٢ مكررا و ١٣ مكررا و ١٧ مكررا و ١٧ مكررا و ١٨ مكررا و ٢٢ مكررا و ٢٥ مكررا نصوصها الآتى :

مادة ٦ مكررا :

يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين :

المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضى .

المرحلة الثانية : ويصرح باستكمال باقى الأعمال المرخص بها اذا التزم المرخص بأحكام القانون ولائحته التنفيذية .

وتنظم اللائحة التنفيذية قواعد منح تراخيص البناء .

ويجب أن يصدر ترخيص البناء بالاسكان متضمنا تحديد المدة التى يجب على المالك اتمام البناء خلالها واعداده للسكنى بما لا يجاوز خمس سنوات من تاريخ صدور الترخيص المبذولى للمرحلة الأولى .

ومع مراعاة حكم المادة (٩) يتعين على الوحدة المحلية المختصة متابعة استكمال المباني المرخص بها فى المدة المحددة بالترخيص وأن تنبه على ذوى الشأن بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول فور انقضاء هذه المدة بضرورة استكمال الأعمال خلال المدة التى تحددها بما لا يجاوز سنة من تاريخ التنبيه .

مادة ٧ مكررا :

لا يعطى الترخيص الا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيد بقيد أو معلق على شرط يصدر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية بما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال .

ويرد الخطاب الى المرخص له اذا التزم باقامة الأعمال المرخص بها طبقا للقانون ولائحته التنفيذية وشروط الترخيص .

وللجهة الادارية أن تزيل أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة على نفقة المخالف بما يتفق وأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وشروط الترخيص وذلك خصصا من قيمة خطاب الضمان المشار اليه ، كما ولها أن تخصم من هذه القيمة الغرامات المحكوم بها طبقاً لأحكام هذا القانون ، وتنظم اللائحة التنفيذية أوضاع واجراءات تقديم خطاب الضمان واستماعة قيمة ما يتخصم منه ورده .

مادة ١١ مكررا :

يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لايواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها والغرض من المبنى وذلك وفقا للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية .
ولا تسرى الفقرة السابقة على المباني الواقعة في المناطق أو الشوارع التي يحددها المحافظ بقرار منه بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة .
كما يلتزم طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله وكذلك توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق وذلك كله وفقا للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية .

مادة ١١ مكررا ١٠ :

في حالة تراخى المالك عن انشاء أو اعداد أو تجهيز أو ادارة المكان المخصص لايواء السيارات أو عن تركيب المصعد أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا للاشتراطات الفنية في العقار الملوك له وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر بإقامة المبنى ، أو في حالة قيام المالك باستغلال المكان المذكور في غير الغرض المخصص به تتولى الجهة الادارية التي يحددها المحافظ المختص بقرار منه توجيه انذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ماامتنع عنه أو تراخى فيه بحسب الأحوال خلال مدة لا تتجاوز شهرا .

فاذا انقضت هذه المهلة دون تنفيذ يجوز أن يصدر المحافظ المختص قرارا بتكليف الجهة الادارية المذكورة بتركيب المصعد طبقا للاشتراطات الفنية ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، أو انشاء واعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات على نفقة المالك ، وادارة هذا المكان نيابة عنه وذلك مقابل اقتضاء (٢٥٪) خمسة وعشرين في المائة من صافي الإيراد وتستولى الجهة الادارية من النسبة المتبقية من هذا الصافي قيمة ماانفقته في انشاء أو اعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

ويسلم المكان الى المالك لادارته في الغرض المخصص له اعتبارا من أول الشهر التالي لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار اليها وذلك بقرار من المحافظ المختص .

فإذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام في الغرض المرخص به كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية المختصة بادارة المكان في العرض المذكور لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة . ويجوز تحديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك .

وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة وتنتشر في الوقائع الرسمية وللنوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الإداري لمجلس الدولة .

مادة ١٢ مكررا : ١

يجب أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها ، وكذا البيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية ، ولا يقبل شهر أى عقد غير متضمن لهذه البيانات .

ينشأ جهاز يسمى جهاز التفيش على أعمال البناء يختص بأداء مهام التفيش والرقابة والتابعة على أعمال الجهات الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية في جميع أنحاء الجمهورية ، وذلك فيما يتعلق باصدار التراخيص بإنشاء المباني أو اقامة الأعمال أو توسعتها أو تدعيمها أو هدمها أو اجراء أية تشطيبات خارجية .

ويصدر بتنظيم العمل بهذا الجهاز وتبعته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطانهم في ضبط المخالفات وتحديد المسؤولين عنها قرار من رئيس الجمهورية .

مادة ١٧ مكررا :

لا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخدماتها ، الا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم تفيد صدور ترخيص بالمبايى المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية .

مادة ١٧ مكررا : ١

يقع باطلا كل تصرف يكون محله ما يأتى :

- ١ - أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانونا .
٢ - أى مكان مرخص به كماًوى للسيارات اذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان .

ويقع باطلا بطلانا مطلقا أى تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذه المادة ، ولا يجوز شهر هذا التصرف ، ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف .

مادة ٢٢ مكررا ٢ : :

مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل من ارتكب احدى الأفعال الآتية :

١ - الامتناع عن اقامة المكان المخصص لايواء السيارات أو التراخى فى ذلك أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض وذلك بالمخالفة للترخيص .

٢ - الامتناع أو التراخى فى تركيب المصعد فى المبنى أو مخالفة الاشتراطات الفنية المقررة طبقا لقانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذا لأحكامه فى اجراء هذا التركيب .

٣ - الامتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد اخطار الحريق .

٤ - عدم تضمين عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون البيانات المنصوص عليها فى المادة ١٢ مكررا ١ .

٥ - عدم ابقاء اللاصقة المنصوص عليها فى المادة ١٥ فى مكانها واضحة البيانات .

(المادة الثالثة)

يستبدل بنص المادة (٦) من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى النص الآتى :

« يشترط للترخيص بإنشاء مباني الاسكان الفاخر أيما كانت قيمته أو الاسكان الادارى المتعلق بإنشاء مكاتب أو محال تجارية والذى تجاوز قيمته خمسين ألف جنيه أن يفد طالب البناء مايدل على الاكتساب فى سندات الاسكان بنسبة ١٠٪ من قيمة المباني

(المادة الرابعة)

يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٦٥ من قانون التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ النص الآتي :

وفي جميع الأحوال يكون النظر في الاعفاء بناء على اقتراح المحافظ المختص بعد أخذ رأي المجلس الشعبي والمجلس التنفيذي للمحافظة .

(المادة الخامسة)

يضم الى عضوية اللجنة المنصوص عليها في المادة ٣٠ من قانون توجيه وتنظيم أعمال لبناء والمادة (٦٦) من قانون التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ مثل للمحافظة المختصة يختاره المحافظ عند نظر الموضوعات المتعلقة بها .

(المادة السادسة)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتبارا من اليوم التالي لتاريخ نشره .

يصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية في ٢٩ من ذي القعدة سنة ١٤١٢ هـ .

(الموافق أول يونية سنة ١٩٩٢)

تقرير اللجنة المشتركة

عن القانون الجديد للمباني رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢

من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتبى لجنتى الشئون الدستورية والتشريعية والادارة المحلية والتنظيمات الشعبية ، عن مشروع قانون تعديل بعض أحكام توجيه وتنظيم أعمال البناء وقانون انشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى وقانون التخطيط العمرانى .

أحال المجلس بجلسته المعقودة فى ٢٠ من ابريل سنة ١٩٩٢ ، مشروع قانون تعديل بعض أحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وقانون انشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى وقانون التخطيط العمرانى ، إلى لجنة مشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتبى لجنتى الشئون الدستورية والتشريعية ، والادارة المحلية والتنظيمات الشعبية ، لبحث وتقديم تقرير عنه للمجلس ، فعقدت اللجنة عدة اجتماعات أيام ٢٩ من أبريل صباحا ومساء ، ٢ ، ٣ ، ٤ من مايو وكذلك اجتماعين يوم ٥ من مايو سنة ١٩٩٢ .

حضرها السادة :

- ١ - السيد الوزير المهندس حسب الله الكفراوى وزير الاسكان والمرافق والتعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة .
- ٢ - المستشار أحمد رضوان وزير دولة بمجلس الوزراء .
- ٣ - مصطفى رزق وكيل أول وزارة الاسكان .
- ٤ - مصطفى بكر غازى وكيل وزارة الاسكان للشئون القانونية .
- ٥ - مهندس عمر محارم من نقابة المهندسين .
- ٦ - ربيع السعداوى وكيل أول وزارة الادارة المحلية .
- ٧ - مستشار سيد عبدالمنعم حشيش مستشار بإدارة التشريع بوزارة العدل .
- ٨ - عميد مهندس ادوارد فارس فهمى مدير إدارة الخبرة والتخطيط بمصلحة الدفاع المدنى .
- ٩ - شريف حسن كامل رئيس مجلس إدارة هيئة للتخطيط العمرانى .
- ١٠ - مستشار محمد يسرى زين العابدين أمين عام مساعد الشئون التشريعية بمجلس الوزراء .

مندوبين عن الحكومة

وبعد أن استعادت اللجنة أحكام الدستور وقانون مجلس الشعب واللائحة الداخلية للمجلس .

نظرت اللجنة المشتركة مشروع القانون ومذكرته الايضاحية واستعادت أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانونين أرقام ٢ لسنة ١٩٨٢ و ٣٠ لسنة ١٩٨٣ والقانون ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بشأن إنشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى والقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمرانى والقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ وتعديلاته بشأن قانون نظام الادارة المحلية .

وبعد أن استمعت اللجنة إلى الايضاحات والبيانات التى أدلى بها السادة مندوبو الحكومة فبين لها ما يلى :

صدر القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء الذى حظر اقامة أى مبنى أو توسيعه أو استكمال أو تعلقه أو هدمه ، أو حتى تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض وخلافه ، إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الادارية المختصة ، وأن يرفق بطلب الترخيص الرسومات المعمارية والانشائية والتنفيذية للمبنى المزمع انشاؤه موقعا عليه من مهندس نقائى متخصص ، فضلاً عن الدراسات الخاصة بالتربة ومدى تحملها للأحمال الناتجة عن الأعمال المطلوب الترخيص فيها وبيان ما إذا كان الهيكل الانشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوبة ، وكذا اقرار من مهندس نقائى مدنى أو معمارى بالاشراف على التنفيذ كما أوجب هذا القانون على الوحدة المحلية المختصة مراجعة واعتماد أصول الرسومات وصورها مع تقرير حقها فى ادخال التعديلات والتصحيحات اللازمة ، واشترط أن يتم البناء وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها .

وقد كشف التطبيق لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه إلا أنه وإن كان يتضمن تنظيمًا كاملاً لأعمال البناء إلا أن عدم مناسبة العقوبات التى كانت مقررة به ، قد شجعت البعض على الاستمرار فى ارتكاب المخالفات وبناء العمارات المخالفة وترتب على ذلك انخيار بعض المباني ولزهاق الأرواح وضياع الأموال مما دعا المشرع إلى إصدار القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ بشأن تعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بتشديد العقوبة بحيث أصبحت الغرامة تتراوح بين ١٠ آلاف جنيه ،

٥٠ ألف جنيه كما أصبحت مدة الحبس لا تقل عن ثلاث سنوات وتصل إلى خمس سنوات أو إحدى هاتين العقوبتين .

وبالرغم من ذلك فقد أثبت التطبيق للعقوبات المنصوص عليها في القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ عدم ملائمتها للعديد من المخالفات التي لم يتجاوز المخالفون فيها بناء حجرة بسيطة أو جدار أو عمل من أعمال البياض فصدرت ضدهم أحكام بالعقوبات المشددة بينما أقيمت أدوار كاملة بالمخالفة للقانون لم تحرر عن معظمها محاضر وبالتالي لم توقع على مخالفيها العقوبات المشددة الأمر الذي دعا المشرع إلى تعديل أحكام هذا القانون ، فصدر القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ متضمناً تعديل المواد ٤ ، ٨ ، ١٥ ، ١٧ ، ١٨ ، ٢٢ ، ٢٨ ، ٢٩ ، ٣١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وإضافة مواد جديدة بأرقام ١٢ مكرراً ، ٢٢ مكرراً ، ١ ، ٢٢ مكرراً ، ١٥ ، وإلغاء المواد ١٩ ، ٢٠ ، ٢٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، والقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض أحكام هذا القانون وقد استهدف القانون المشار إليه ادماج العقوبات المقررة في القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ مع العقوبات المقررة في القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ حتى يتكامل النظام العقابي بالنسبة لمخالفات البناء ، وإلغاء كل التجاوزات والاستثناءات الفردية بالنسبة للمخالفات المتعلقة بالالتزام بقيود الارتفاع أو خطوط التنظيم ، والتأكيد على حق الجهة الإدارية في وقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري والتحفيز على الأدوات والمهمات المستخدمة فيها خلال مدة الوقف مع تقرير حق إخطاف المختص أو من ينبيه بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة للأعمال التي تم وقفها خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلان قرار وقف الأعمال المخالفة وغيرها من الأحكام التي تمنع وقوع هذه المخالفات ، أو قيام البعض بالتحايل على أحكام القانون لتحقيق مصالح شخصية .

كما تضمنت المادة الثالثة من هذا القانون حكماً جديداً يقضى بأنه يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له أن يقدم طلباً إلى الوحدة المحلية المختصة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بوقف الاجراءات التي اتخذت ضده وذلك بشرط أن تكون هذه المخالفات قد وقعت قبل العمل بالقانون المشار إليه وذلك وفقاً للشروط والأوضاع التي نصت عليها هذه المادة على أن تكون العقوبة في هذه الحالة غرامة تتراوح من ١٠٪ إلى ٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة ، مع إعفاء المخالفات التي لا تزيد قيمتها عن

١٠ آلاف جنيه من هذه الغرامة وعلى أن تُؤوّل حصيلّة هذه الغرامات إلى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظات ، هذا وقد صدر القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ بمد فترة التصالح لمدة تنتهى فى ٧ يونيو سنة ١٩٨٥ كما صدر القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ بمد العمل لمدة أخرى تنتهى فى ٧ يونيو لسنة ١٩٨٧ وذلك لاعطاء مهلة للذين ارتكبوا مخالفات بسيطة لكي يتقدموا إلى الجهة الادارية المختصة بطلبات لوقف الاجراءات التى تتخذ ضدهم والتصالح بشأن هذه المخالفات .

ورغم صدور هذا القانون إلا أن المخالفات مازالت مستمرة مما دعا المشرع إلى اعداد مشروع القانون المعروض للحيلولة دون تفشى بعض المخالفات على نحو يهدد الأمن والسكينة وأرواح المواطنين .

١ أهداف مشروع القانون المعروض :

استهدف مشروع القانون ما يلى :

- منح الجهة الادارية المختصة سلطة وقف الترخيص لمدة سنتين يجوز مدّها لمدة سنة اّحدة أخرى فى المدن أو المناطق أو الشوارع التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط ، مع اعتبار انقضاء المدة المحددة لطلب الترخيص دون البت فيه رفضاً لهذا الطلب .
- زيادة الحد الأدنى لقيمة الأعمال التى يلزم تقديم وثيقة تأمين عنها إلى ٦٠ ألف جنيه بدلاً من ٣٠ ألف جنيه . وزيادة هذا الحد بالنسبة للتعليق لمرة واحدة وللدور واحد إلى ٣٠ ألف جنيه بدلاً من ١٥ ألف جنيه .
- اعطاء سلطة الضبطية القضائية إلى رؤساء المراكز والمدن والأحياء الذين يلتزمون بمتابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال .
- توقيع عقوبات جنائية تتراوح بين السجن والغرامة فضلاً على عقوبة العزل من الوظيفة لرؤساء المراكز والمدن والأحياء للمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم فى المجالس المحلية إذا صدر من أى منهم اهمال أو اخلال بواجبات وظيفته .
- إلزام الجهة الادارية المختصة بوضع لافتة فى مكان ظاهر ميّنها الأعمال المخالفة وما اتخذ فى شأنها من قرارات مع إلزام المالك بابقائها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو ازلتها .

- تشديد عقوبة الغرامة الاضافية في حالة اقامة مبنى دون ترخيص أو بالمخالفة لشروط الترخيص بحيث تكون مثل قيمة الأعمال المخالفة ولا تتجاوز ثلاثة أمثالها .

هذا وقد أضاف مشروع القانون المعروض نصوصاً جديدة إلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تقضى أحكامها بما يأتي :

- إصدار تراخيص البناء على مرحلتين تشمل المرحلة الأولى الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأول المتكرر فإذا التزم المرخص بها صدر له ترخيص المرحلة الثانية .
- ضرورة تقديم خطاب ضمان غير مقيد أو معلق على شرط لصالح الوحدة المحلية المختصة بما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال وذلك لحصم الغرامات المحكومة بها من قيمة هذا الضمان .

- إعادة تنظيم التزام المالك بتوفير أماكن لايواء السيارات وتركيب مصاعد وتأمين المبنى ضد أخطار الحريق . وفي حالة تراخى المالك عن تنفيذ هذه الالتزامات تقوم الجهة الادارية المختصة بتنفيذها مقابل اقتضاء نسبة من ايراد العقار مع توقيع عقوبة سالية للحرية وأخرى مالية أو أحدها .

- وجوب تحرير عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بهذه الوحدات بما فيها البيانات الخاصة بأماكن ايواء السيارات وتركيب المصاعد .

- انشاء جهاز يسمى « جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء » يتولى مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على الجهات الادارية المختصة بشئون التنظيم على الوحدات الادارية في جميع أنحاء الجمهورية يصدر بتنظيم العمل به قرار من رئيس الجمهورية .

- عدم تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بالمرافق إلا بعد قيام صاحب البناء بتقديم شهادة من الجهة الادارية المختصة تفيد صدور ترخيص بالباقي المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص .

- بطلان أية تصرفات قانونية تقع على أية وحدة من وحدات المبنى اقيمت بالمخالفة للارتفاع المصرح به قانوناً أو أى مكان مرخص به كماوى للسيارات إذا قصد من هذا التصرف تغيير الغرض المرخص به انكان مع عدم جواز شهر مثل هذا التصرف .

- تقرير عقوبة جنائية هي الحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد عن ستة أشهر وغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد عن ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين لكل من امتنع عن إقامة مكان مخصص لايواء السيارات أو تراخي في تركيب المضاعد أو امتنع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق أو لم يضمن عقود إيجار أو تملك الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون البيانات المنصوص عليها في المادة ١٢ مكرراً ١١٥ . وكذا من لم يبق على اللافة المنصوص عليها في المادة ١٥ في مكانها واضحة البيانات .

- تعديل المادة ٦ من القانون ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى ، بحيث يكون الاكتساب في سندات الاسكان بنسبة ١٠٪ من قيمة المبنى وذلك بالنسبة للاسكان الفاخر أى كانت قيمته أو الاسكان الادارى المتعلق بإنشاء مكاتب أو محال تجارية إذا تجاوزت قيمتها ٥٠ ألف جنيه .

- استبدال نص الفقرة الثانية من المادة ٦٥ من قانون التخطيط العمرانى بحيث يكون الاعفاء من اشتراطات البناء في جميع الأحوال بعد أخذ رأى المجلسين الشعبى والتنفيذى للمحافظة .

- ضم ممثل للمحافظة المختصة يختاره المحافظ إلى عضوية لجنة الإعفاءات من اشتراطات البناء المنصوص عليها في المادة ٣٠ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء والمادة ٦٦ من قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ .

التعديلات التى أدخلتها اللجنة على مشروع القانون :

١ - حذفت اللجنة الفقرتين الأولى والثانية من مادة (٧) ورأت الأبقاء على نص الفقرتين الأولى والثانية من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ دون تعديل لحث الجهة الادارية على البت في طلب الترخيص خلال المدة المحددة في مادة (٦) من ذات القانون وستين يوماً . يوماً .

كما عدلت الفقرة الثالثة من هذه المادة بحيث يكون وقف التنفيذ بناء على موافقة المجلس الشعبى المختص بدلاً من الوحدة المحلية المختصة الواردة في المشروع ، وذلك تنفيذاً لقانون الادارة المحلية . بالإضافة إلى ذلك خفضت اللجنة مدة وقف التراخيص مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط إلى سنة بدلاً من ستين حتى لا يترتب على ذلك تفاقم مشكلة الاسكان .

٢ - عدلت الفقرة الأولى من مادة (٨) بحيث يلزم تقديم وثيقة التأمين على الأعمال إذا بلغت قيمتها مائة ألف جنيه بدلاً من « ستين ألف جنيه » الواردة في المشروع وذلك مراعاة لارتفاع أسعار تكلفة البناء .

كما ارتأت اللجنة تعديل الفقرة الثانية من مادة (٨) بحيث يلزم تقديم وثيقة تأمين على كل عملية لا تتجاوز قيمتها « خمسين ألف من الجنيهات » بدلاً من « ثلاثين ألف جنيه » لمرة واحدة ولو للدور واحد وفي حدود الارتفاع المقرر قانوناً وذلك أخذاً بالمعيرات السابقة .

٣ - عدلت اللجنة في الفقرة الأولى من المادة (١٤) وذلك باستبدال عبارة « وغيرهم » بـ « من يصدر بتحديدهم » بعبارة « وغيرهم من العاملين الذين يصدر بتحديدهم » وذلك لضبط الصياغة .

كما عدلت اللجنة أيضاً الفقرة الثالثة من هذه المادة بإضافة شرط هو أن تكون الرسومات والمواصفات الفنية واردة بمستندات الرخصة وذلك حتى تكون محددة ويسهل متابعتها من قبل المختصين .

٤ - عدلت اللجنة المادة (٦) مكرراً بحيث يكون منح الرخصة مرة واحدة شاملة لكل أجزاء المبنى ، على أن يتم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين بحيث يصرح في المرحلة الأولى بتنفيذ أعمال الأساسات والأعمال الانشائية حتى منسوب أرضية الدور الأول المتكرر ، ويصرح في الثانية باستكمال باقي الأعمال المرخص بها إذا التزم المرخص له بأحكام القانون ولائحته التنفيذية ، على أن تنظم هذه اللائحة قواعد منح تراخيص البناء .

وقد أجرت اللجنة هذا التعديل حتى يكون واضحاً للجهة الادارية المختصة أن الترخيص يصدر مرة واحدة والتنفيذ فقط هو الذي يكون على مرحلتين .

٥ - أضافت اللجنة فقرة أخيرة إلى مادة (٧) مكرراً بحيث لا يلزم تقديم خطاب الضمان بالنسبة لمباني الاسكان من المستوى الاقتصادي والمتوسط وفوق المتوسط التي لا تتجاوز ارتفاعاتها وفقاً لعرض الشارع ستة أدوار وذلك تخفيفاً على عاتق أصحاب هذه المباني ، وتشجيعاً لهم على البناء .

- ٦ - حذف كلمة « المالك » الواردة في السطر الأخير من الفقرة الأولى من مادة (١١) مكرر ١٥ وذلك لضبط صياغة هذه الفقرة ، مع ابقاء النص كما ورد من الحكومة .
٧ - تعديل مادة (١٧) مكرراً بحيث يكون نصها كالآتي :

« لا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد المقارنات المبنية أو أى من وحداتها بخدماها إلا بعد حصول صاحب الشأن من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم مايفيد سبق صدور تراخيص بالمباني المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية ، وذلك حتى لا يلزم صاحب الشأن باجراءات معقدة تقتضى منه ضرورة حصوله على شهادة حتى يتم تزويد المبنى بالمرافق .

هذا وقد اعترض السيد العضو المهندس محمد محمود على حسن على المادة (١٤) من هذا المشروع بقانون ، كما اعترض السيد العضو المهندس إبراهيم عمشة على المادة (٦) مكرراً ، وقد اعترض السيد العضو حسين قاسم مجاور على مشروع القانون لعدم النص فيه على اعفاء المساكن العشوائية والمناطق الشعبية من تطبيق أحكامه ، وكذا عدم تضمينه نصاً يحدد ارتفاعات المباني على مستوى الجمهورية .

وقد تم اثبات هذه الاعتراضات اعمالاً لحكم المادة (٦٧) من اللائحة الداخلية للمجلس .

وتوصى اللجنة في ختام تقريرها بما يلى :

- ١ - الاسراع في تخطيط الأماكن التى لم يسبق تخطيطها سواء أقيمت فيها مساكن أو لم تقع حتى لا تتفاقم ظاهرة إقامة المباني العشوائية وذلك في مدة أقصاها سنة من تاريخ العمل بهذا القانون .
 - ٢ - النظر في إلغاء المواد ١ و ٢ و ٣ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والمواد المرتبطة بها لعدم ملائمتها للتطبيق في الوقت الحال .
- وتوافق اللجنة على مشروع القانون المعروض ، وترجو المجلس الموقر الموافقة عليه بالصيغة المرفقة .

رئيس اللجنة المشتركة

السيد محمد سرحان

مذكرة إيضاحية للقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢

- بدت الحاجة ملحة في إعادة النظر في مدى كفاية نصوص قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء للحيلولة دون تفتيش بعض المخالفات في إنشاء المباني ، على نحو يهدد الأمن والسكينة وأرواح المواطنين ، وفي ضوء ذلك أعد مشروع القانون المرفق بتعديل بعض أحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وقانون انشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ وقانون نظام التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ .

- وكان اطار التعديل على النحو التالي :

• استبدل المشروع في مادته الأولى المواد ٧ و ٨ (الفقرتان الأولى والثانية) والمادة ١٤ والمادة ١٥ والمادة ٢٢ (الفقرة الأولى) والمادة ٢٢ مكرراً (الفقرة الثانية) والمادة ٢٢ مكرراً ١٥ ، والمادة ٣١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء على النحو التالي :

• اعتبرت المادة ٧ رفضاً لطلب الترخيص انقضاء المدد المحددة للبت فيه دون صدور قرار بالموافقة عليه ، ومنحت الجهة الادارية المختصة سلطة وقف الترخيص لمدة ستين يومز مدتها لمدة لا تجاوز سنة واحدة أخرى في المدن أو المناطق أو الشوارع التي يصدر بها قرار مسبب من المحافظ مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط .

• المادة ٨ الفقرتان الأولى والثانية قضت بزيادة الحد الأدنى لقيمة الأعمال التي يلزم تقديم وثيقة تأمين عنها إلى ستين ألف جنيه بدلاً من ثلاثين ألف جنيه ، وزيادة هذا الحد الأدنى بالنسبة للتعليق لمرة واحدة وللور واحد لتكون ثلاثين ألف جنيه بدلاً من خمسة عشر ألف جنيه .

• أضافت المادة ١٤ رؤساء المراكز والمدن والأحياء إلى العاملين الذين تكون صفة الضبطية القضائية ، ويلتزمون بمتابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال .

• قررت المادة ٢٢ (الفقرة الأولى) والمادة ٢٢ مكرراً الفقرة الثانية عقوبات جنائية تتراوح بين الغرامة والحبس أو السجن أو بهما معاً فضلاً على عقوبة العزل من الوظيفة لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بالمجالس المحلية ، وغيرهم من العاملين الذي يصدر بتحديددهم قرار من وزير العدل

بالاتفاق مع المحافظ المختص ، وذلك إذا صدر من أى منهم إهمال أو إخلال بواجبات وظيفته وذلك بالشروط والأوضاع وفي الحالات المنصوص عليها بنص المادتين .

• ألزمت المادة ١٥ الجهة الادارية المختصة بأن تضع لائحة في مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ في شأنها من اجراءات وقرارات ويلتزم المالك بابقائها في مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إزالتها .

• شددت المادة ٢٢ مكرراً (١) من المشروع عقوبة الغرامة الاضافية التي يقضى بها في حالة اقامة مبان دون ترخيص أو بالمخالفة لشروط الترخيص ، بحيث تكون مثلى قيمة الأعمال المخالفة على الأقل ولا تتجاوز ثلاثة أمثالها .

• تطلبت المادة ٣١ لياشر المحافظ المختص سلطته في اعفاء بعض المناطق بالمدينة أو القرية من بعض اشتراطات البناء ، أخذ رأى المجلس الشعبي والمجلس التنفيذي للمحافظة .
• اضاف المشروع نصوصاً للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تقضى أحكامها بما يأتي :

١ - تنظيم إصدار ترخيص البناء على مرحلتين ، بحيث يصدر ترخيص بالمرحلة الأولى التي تشمل الأساسات حتى الدور المتكرر بصفة مبدئية ، فإذا التزم المرخص له بشروط الترخيص في المرحلة الأولى ، صدر ترخيص بالمرحلة الثانية • مادة ٦ مكرراً • .

٢ - لا يصرف الترخيص إلا بعد تقديم خطاب ضمان غير مفيد بقيد أو معلق على شرط لصالح الوحدة المحلية بما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال ويرد الخطاب إذا التزم المرخص له بإقامة الأعمال المرخص بها ، وللجهة الادارية إزالة أو تصحيح أو استكمال المخالفة على نفقة المخالف ، كما يجوز أن يخصم قيمة خطاب الضمان المشار إليه الغرامات المحكوم بها طبقاً لأحكام القانون • مادة (٧) مكرراً • ١ • .

٣ - إعادة تنظيم التزام المالك بتوفير أماكن لايواء السيارات وتركيب مصاعد وتنفيذ اشتراطات تأمين المبني وشاغليه ضد أخطار الحريق ، بحيث يكون للجهة الادارية المختصة بعد توجيه انذار للمالك الذي يخالف هذا الالتزام تنفيذ ماامتنع عنه أو تراخى فيه مقابل اقتضاء نسبة من إيراد العقار ، ورتب المشروع على مخالفة الالتزامات السابقة عقوبة سالية للحرية وأخرى مالية أو احدهما (المادتان ١١ مكرراً و ١١ مكرراً ١٥) • .

٤ - وجود تحريم عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها ، وكذلك البيانات الخاصة بأماكن ابواء السيارات وتركيب المصاعد (مادة ١٢ مكرراً) .

٥ - انشاء جهاز للتفتيش الفنى على أعمال البناء يصدر بتنظيم العمل به وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم في ضبط المخالفات وتحديد المسؤولية عنها قرار من رئيس الجمهورية (مادة ١٣ مكرراً) .

٦ - إلزام الجهات القائمة على شئون المرافق بعدم تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخدماتها ، إلا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، تفيد صدور ترخيص بالمباني القائمة ، ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية (مادة ١٧ مكرراً) .

٧ - بطلان أية تصرفات تصدر بشأن الأعمال المخالفة ، وعدم جواز شهرها ، وللنيابة ولكل ذى شأن طلب الحكم ببطلان التصرف (مادة ٢٧ مكرراً) .

٨ - تقرير عقوبة جنائية هى الحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين ، لكل من ارتكب المخالفات الخاصة بعدم توفير مأوى للسيارات أو المصاعد ، أو مخالفة اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه من أخطار الحريق ، أو عدم تضمين عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام القانون البيانات المنصوص عليها في المادة ١٢ مكرراً المضافة بمشروع القانون ، وكذلك مخالفة الالتزام الخاص بوضع وبقاء لافتة من مكان واضح بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ بشأنها من اجراءات وقرارات .

• واستبدل المشروع نص المادة ٦ من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بحيث يقتصر الالتزام بالانكساب فى سنوات الاسكان بنسبة ١٠٪ من قيمة المباني على مباني الاسكان الفاخر أى كانت قيمته أو الاسكان الادارى المتعلق بانشاء مكاتب أو محال تجارية والذي تجاوز قيمته خمسين ألف جنيه .

• واستبدل المشروع نص الفقرة الثانية من المادة ٦٥ من قانون التخطيط العمراني بحيث يكون الاعفاء من اشتراطات البناء بناء على اقتراح المحافظ بعد أخذ رأى المجلس الشعبى والمجلس التنفيذى للمحافظة ، أسوة بالتعديل الذى أخذ على نص المادة ٣١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

• ضم مثل للمحافظة المختصة بختاره المحافظ لتشكيل لجنة الاعفاءات من اشتراطات البناء المنصوص عليها فى المادة ٣٠ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وفى المادة ٦٦ من قانون التخطيط العمراني رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ .

- ونشرف بمرض مشروع القانون المرفق للكرم - فى حالة الموافقة - بتوقيعه لاحالته إلى مجلس الشعب .

رئيس مجلس الوزراء

(دكتور/ عاطف صدق)

أمر رئيس مجلس الوزراء
ونائب الحاكم العسكري العام
رقم ٤ لسنة ١٩٩٢

رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكري العام .

بعد الاطلاع على الدستور،

وعلى القانون رقم ١٦٢ لسنة ١٩٥٨ بشأن حالة الطوارئ،
وعلى القانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن الحمميات والمؤسسات
الخاصة .

وعلى القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بشأن محاكم أمن
الدولة،

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم
أعمال البناء .

وعلى قرار رئيس الجمهورية المؤقت رقم ٥٦٠ لسنة ١٩٨١
بإعلان حالة الطوارئ،

وعلى قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ١٨٣ لسنة
١٩٩١ بعد حالة الطوارئ،

وعلى قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ١٨٣ لسنة
١٩٩١ بعد حالة الطوارئ،

وعلى أمر رئيس جمهورية مصر العربية رقم ١ لسنة ١٩٨٧
بتعيين نائب للحاكم العسكري العام .

وصونا للامن وتحقيقا لما تقتضيه ضرورات
المحافظة على النظام العام، ودر ١٠ لاستغلال كسوارث
الطبيعة في المدوان على الاموال العامة والخاصة والعث
بارواح الناس وسلامتهم،

(١) الجريدة الرسمية - العدد ٤٣ مكرر في ٢٤

اكتوبر سنة ١٩٩٢ .

قرار :

(المادة الأولى)

يحظر ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتية :

- ١ - التخريب أو التعييب أو الاتلاف عمداً أو المهدم بغير ترخيص لأى مسكن أو مبنى لجعله كله أو بعضه غير صالح للاستفاد به فيما أعد له ، أو لاختلاله من شاغليه ، أو لازالته .
- ٢ - الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير - دون وجه حق - على مسكن أو مأوى أو تعويض نقدي أو عيني أو غير ذلك من الاعانات والمساعدات التى تقدمها الدولة ، أو إحدى الجهات العامة ، أو الخاصة المحلية أو الدولية للمضطربين أثر وقوع كوارث أو حوادث أو أخطار .
- ٣ - عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً فى تصميم أعمال البناء ، أو تنفيذها ، أو الاشراف على التنفيذ ، أو فى متابعة ، أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها ، أو الغش فى استخدام مواد البناء ، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة .
- ٤ - الامتناع أو التراخي فى تنفيذ أو متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة بوقف أو نصحيح أو إزالة أعمال البناء المخالفة للقانون ، أو الصادرة بإخلاء المبنى ولو مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه .
- ٥ - إجراء أعمال البناء أو التعمية أو التوسعة فيما يجاوز خطوط التنظيم أو قيود الارتفاع المقررة .
- ٦ - جمع التبرعات أو تلقيها أو الدعوة إليها أو الاعلان عنها ، أو إقامة الحفلات أو الأسواق الخيرية ، أو إقامة المباريات الرياضية ، أو غير ذلك من وسائل الحصول على المال لمواجهة آثار الكوارث أو الحوادث أو الأخطار ، أو لأى

غرض من الأغراض إلا بتخصيص من وزير الشؤون الاجتماعية وفقاً للشروط والأوضاع والضوابط التي يقررها في كل حالة .

وعلى كل من تلقى أموالاً على خلاف أحكام الفقرة السابقة أن ينظر وزير الشؤون الاجتماعية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ العمل بهذا الأمر ببيان عن الأموال التي تلقاها وما تم صرفه منها وأوجه هذا الصرف .

(المادة الثانية)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر بمقاب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن مدة لا تقل عن سبع سنوات .

وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التي لا تقل مدتها عن سبع سنوات إذ نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص أو إذا ارتكب الجاني في سبيل إتمام جريمته تزويراً أو استعمال في ذلك محرراً مزوراً .

(المادة الثالثة)

ينشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

صدر برئاسة مجلس الوزراء في ٢٦ ربيع الآخر سنة ١٤١٣ هـ

(الموافق ٢٣ أكتوبر ١٩٩٢ م)

رئيس مجلس الوزراء

ونائب الحاكم العسكري العام

دكتور/ عاطف صدق

اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة

١٩٧٦ (المعدل)^(١)

(قرار وزير الاسكان والتعمير رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧
باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن
توجيه وتنظيم أعمال البناء)

(١) نشر في الوقائع المصرية في ٢٥ مارس سنة ١٩٧٨ - العدد ٧٠.

وزارة الاسكان

قرار وزاري رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٧٧

باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

وزير الاسكان والتعمير:

بعد الاطلاع على القانون رقم ٦ لسنة ١٩٦٤ في شأن
أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الانشائية وأعمال البناء.

وعلى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ باصدار قانون نظام
الحكم المحلي:

وعلى القانون رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٥ في شأن التعاون
الاستهلاكي، وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه
وتنظيم أعمال البناء.

وعلى القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل
مشروعات الاسكان الاقتصادي.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٧٢ لسنة ١٩٧٥ بتنظيم
وزارة الاسكان والتعمير.

وبناء على ما ارتأه مجلس الدولة.

قررنا

مادة ١ - يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون توجيه

وتنظيم أعمال البناء المرافقة.

مادة ٢- ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية. ويعمل به من تاريخ نشره وذلك دون اخلال بأحكام المادة [٧١].

صدر في ١٧ جمادي الأول سنة ١٣٩٧ (٥ مايو سنة ١٩٧٧).

مهندس / حسن محمد حسن

اللائحة التنفيذية

لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء

الباب الأول

لجان توجيه استثمارات أعمال البناء

مادة ١- يكون تشكيل اللجان المنصوص عليها في الباب الأول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه وبتحديد اختصاصاتها واجراءاتها والبيانات التي تقدم اليها وفقاً لأحكام المواد التالية.

وتصدر هذه اللجان قراراتها وفقاً لمواصفات ومعايير مستويات الاسكان المختلفة وأسس التكاليف التقديرية المنصوص عليها في هذه اللائحة.

الفصل الأول

تشكيل اللجان وتحديد اختصاصاتها

- مادة ٢- تشكل بديوان عام وزارة الاسكان والتعمير لجنة رئيسية لتوجيه استثمارات أعمال البناء، وذلك على الوجه الآتي:
- ١- وكيل الوزارة للتوجيه الفني والمحليات رئيساً
 - ٢- ممثل للأمانة العام للحكم المحلي بدرجة وكيل وزارة.
 - ٣- وكيل الوزارة للاحتياجات ومواد البناء.
 - ٤- مدير عام الادارة العامة للاسكان.
 - ٥- مدير عام الادارة العامة للتخطيط.
 - ٦- مدير عام الادارة العامة للوائح والرخص.
 - ٧- مدير عام الادارة العامة للشئون القانونية والتشريعية.
- ويكون مدير الادارة العامة لاسكان مقررًا لهذه اللجنة. وتختص هذه اللجنة بما يلي:

- ١- توزيع الاستثمارات المخصصة للبناء في القطاع الخاص على المحافظات والهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان.
- ٢- تنظيم اجراءات استصدار موافقات البناء وأعمال اللجان الفرعية بالمحافظات والهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان.

- ٣- متابعة أعمال اللجان الفرعية وتوجيهها.

- ٤- النظر في طلبات موافقات البناء بالنسبة للمباني المستثمرة برأس مال عربي أو أجنبي وتقام وفقاً لأحكام

قانون استثمار المال العربي والأجنبي.

٥- النظر في طلبات موافقات البناء المقدمة من غير المصريين
وتقام وفقاً لأحكام قانون حظر تملك غير المصريين
للعقارات المبنية والأراضي الفضاء.

٦- وضع القواعد المنظمة لتوزيع الاستثمارات بحسب
المستويات المختلفة للمباني.

مادة ٣ - تشكل لجنة فرعية لتوجيه استثمارات أعمال
البناء في القطاع التعاوني وذلك على الوجه الآتي:

١- مدير عام الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان
رئيساً

٢- مدير عام التعاون بالهيئة

٣- مدير عام الشؤون القانونية بالهيئة

٤- اثنين من المهندسين العاملين بالهيئة يختارهما رئيس
مجلس إدارة مجلس إدارة الهيئة أعضاء

وتختص هذه اللجنة بالنظر في الطلبات التي تقدم طبقاً
للتشريعات المنظمة لعمل الهيئة العامة لتعاونيات البناء
والإسكان.

مادة ٤ - تشكل بكل محافظة لجنة فرعية لتوجيه
استثمارات أعمال البناء في القطاع الخاص وذلك على الوجه
الآتي:

- ١- مدير مديرية الاسكان والتعمير رئيساً
 - ٢- أحد أعضاء ادارة الشئون القانونية بالمحافظة يختاره المحافظ
 - ٣- ثلاثة من المهندسين يختارهم المحافظ تتفق تخصصاتهم مع طبيعة عمل اللجنة أعضاء
- وتختص هذه اللجنة بالنظر في الطلبات التي تقدم من القطاع الخاص.

الفصل الثاني

البيانات التي تقدم إلى اللجان والاجراءات التي تتبعها

مادة ٥- يقدم طلب الحصول على موافقة اللجنة المختصة مع طلب الترخيص في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً والقرى والجهات التي يسري فيها الباب الثاني من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه من نوي الشأن أو من يمثلهم قانوناً إلى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالوحدة المحلية على النموذج رقم (١) المرافق لهذا القرار مرفقاً به المستندات الآتية:

- ١- عدد ٥ صور من النموذج رقم (٢) من المستوى المطلوب موقعاً عليها من الطالب ومهندس المشروع، ومستوفياً رسم دمغة نقابة المهندسين الخاص بالمستندات.
- ٢- خريطة مساحية لموقع المشروع، ورسم تخطيطي بمقياس رسم لا يقل عن ١:٢٠٠ موضحاً عليه حدوده وأبعاده

ومستوفياً رسم دمغة المهندسين الخاص بالمستندات.

٣- نسخة من الرسومات الهندسية بمقياس رسم لا يقل عن ٢:١ موضحاً عليها المساط الأفقية والواجهات والقطاعات الرأسية ومقاساتها.

٤- موافقة الجهات المعنية وذلك بالنسبة للمباني غير السكنية (مثل المباني الصناعية والثقافية والسياحية والرياضية والاجتماعية والدينية والتجارية ... الخ).

٥- بيان موقع عليه من المالك يوضح مساحة الموقع على وجه التحديد على أنه بالنسبة إلى مشروعات استثمار المال العربي والأجنبي وحالات تملك غير المصريين للعقارات فإنه يلزم بالاضافة إلى المستندات السابقة تقديم ما يلي:

(أ) موافقة هيئة استثمار المال العربي والأجنبي بالنسبة للمشروعات التي تحول برأس مال عربي أو أجنبي.

(ب) موافقة مجلس الوزراء بالنسبة لتملك غير المصريين للعقارات المبينة والأراضي انقضاء.

(ج) صورة من مستند الملكية.

مادة ٦- تتولى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم مراجعة المستندات الخاصة بطلب الموافقة والتأكد من استيفائها ومطابقتها لأحكام القانون وهذه اللائحة وإرسالها إلى اللجنة خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ تقديم الطلب.

مادة ٧- يقدم طلب الموافقة بالنسبة للمباني التي تقام في

جهات التي لا تسري فيها أحكام الباب الثاني من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه من ذوي الشأن مباشرة إلى اللجنة الفرعية المختصة مستوفياً البيانات والمستندات الخاصة بطلب الموافقة.

الفصل الثالث

عقد اللجان ونظام سير العمل بها

٨- تنعقد اللجنة المنصوص عليها في المادة (٧) بدعوة من رئيسها مرة على الأقل كل شهر وكلما رأى رئيس اللجنة ضرورة لذلك.

ولا يكون اجتماع اللجنة صحيحاً إلا بحضور الرئيس وأربعة أعضاء على الأقل.

مادة ٩- تنعقد اللجان الفرعية المنصوص عليها في المادتين (٣ ، ٤) بصفة دورية كل أسبوعين وكلما رأى رئيسها ضرورة لذلك.

ولا يكون اجتماع اللجنة صحيحاً إلا بحضور رئيسها وثلاثة من الأعضاء على الأقل.

مادة ١٠- تصدر اللجان قراراتها بأغلبية آراء الحاضرين، وعند التساوي يرجح الجانب الذي منه الرئيس.

واللجنة أن تدعو مقدم الطلب أو غيره من ذوي الشأن لمناقشته أو الاستماع إلي وجهه نظره أو لتقديم مستندات :

استيفاء أي بيانات طلبها.

مادة ١١- يكون لكل لجنة سكرتارية تتولى قيد الطلبات التي ترد اليها سجلات تنشأ لهذا الغرض بأرقام مسلسلية بحسب تاريخ ورودها.

وتتولى سكرتارية كل لجنة القيام بجميع الأعمال الكتابية والادارية الخاصة باللجنة بالاضافة إلى ما يسندة إليها رئيس اللجنة من أعمال تدخل في مجال اختصاصها.

مادة ١٢- تدون مناقشات اللجنة وقراراتها في سجل خاص وتوقع صحائفه من رئيس اللجنة ومن القائم بأعمال سكرتارية اللجنة.

مادة ١٣- تخطر مديرية الإسكان والتعمير والجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ونوي الشأن في تاريخ واحد بقرار اللجنة بالموافقة أو الرفض خلال ثلاثة أيام من تاريخ صدوره، على أن يكون قرار الرفض مسبباً.

مادة ١٤- على اللجان الفرعية ارسال تقارير شهرية الى اللجنة الرئيسية بوزارة الاسكان والتعمير متضمنة جملة طلبات موافقات البناء التي قدمت اليها وقيمتها ونوعها (سكنية - صناعية - تجارية - ثقافية - سياحية - رياضية - اجتماعية - دينية - ألخ) وعدد الوحدات السكنية ومستواها وجملة ما ووفق عليه منها وما صدرت به تراخيص بناء، وذلك على النموذج، قم (٢) توجيه استثمارات البناء).

الفصل الرابع

مواصفات ومعايير ومستويات الاسكان المختلفة

وأسس تكاليفها التقديرية

مادة ١٥- فيما عدا المساكن الاقتصادية التي تقام طبقاً لأحكام القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه، يتكون المسكن من المستوى الاقتصادي من:

- (أ) حجرة ومدخل والملحقات (حمام ومطبخ).
- (ب) حجرتين ومدخل والملحقات (حمام ومطبخ).
- (ج) ثلاث حجرات ومدخل والملحقات (حمام ومطبخ).
- (د) حجرة وصالة والملحقات (حمام ومطبخ).
- (هـ) حجرتين وصالة والملحقات (حمام ومطبخ).

وتتدرج مساحة الوحدة السكنية وفقاً لمكوناتها حتى ٦٠٠ متر مربعاً شاملة ما يخصها من مسطح السلاط التي تخدمها.

مادة ١٦- تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوى الاقتصادي على الوجه التالي:

١- البياض الداخلي:

يتدرج من تششين عادي رقة واحدة للسقف والحوائط حتى

التخشين الجيد مع الرش بالجير، وأسفال أسمنتية مخدومة للحمائم والمطابخ بارتفاع يصل إلى ١٥ متر.

٢-البياض الخارجى:

فيما عدا المباني الظاهرة يتدرج من بياض التخشين الخارجى من رقتين من الدهان بالجير وحتى بياض الفطيسة العادية والطرشة العادية بمختلف أنواعها من ذات. التكلفة المناسبة.

٣-الأرضيات:

أرضية اسمنتية مخدومة أو بلاط أسمنتى عادة تخانة ٢٠ مم أو بلاط موزايكو عادة تخانة ٢٠ مم.

٤-النجارة:

خشب سويدي تخانة ٣٧ مم أو ٥٠ مم وتكون حشوات الأبواب من الخشب السويدي أو الخشب الجببى أو ألواح خشب الأبلكاج أو ألواح الخشب المضغوط أو ما يماثله.

٥-الأعمال الصحية:

يتكون الحمام من حوض لغسيل الأيدي من الصينى أو الزهر المطلي بالصينى، ومرحاض بصندوق طرد عالى مطلي بالصينى من الداخل ودش.

ويكون بالمطبخ حوض غسيل للأواني من الفخار أو الزهر المطلي بالصينى وله صفاية من المزاىكو.

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والمحابس

والحنفيات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ، مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة.

٦- السلالم:

تتدرج من أنواع الحجر الجيري الصلد والموزايكو العادة حتى الكسوة المزاىكو العادية لهيكل السلالم الخرسانية.

٧- دربزينات السلالم والشرفات:

تتدرج من أنواع الدربزينات أو الخرسانة المبيضة حتى أنواع الدربزينات الحديدية المبسطة أو ما في مستواها.

مادة ١٧- يتكون المسكن من المستوى المتوسط من :

(أ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية ومطبخ وحمام وشرفة رئيسية وشرفة ثانوية يمكن استعمالها كمنشور - في حدود مسطح كلي ٥٠ متراً مربعاً.

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة ثانوية ومطبخ وحمام وشرفة رئيسية وشرفة ثانوية يمكن استعمالها كمنشور - في حدود مسطح كلي ٧٠ متراً مربعاً.

(ج) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية - وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسل أيدي داخلها أو خارجها وشرفة رئيسية وشرفة

ثانوية يمكن استعمالها كمئشر - في - ن كلي ٩٠
متراً مربعاً.

مادة ١٨ - تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوي
المتوسط على الوجه الآتي:

١- البياض الداخلي:

يتدرج من التخشين الجيد للحوائط والأسقف مع دهانها
بمحلول الغراء حتى الطلاء بالمصيص لكليهما - مع بياض أسفال
المطابخ ودورات المياه بطبقة أسمنتية مخدومة ودهانها بالبورية.

٢- البياض الخارجي:

يتدرج من أنواع الفطيسة أو الطرطشة الاسمنتية العادية
حتى الأنواع الجيدة من الفطيسة أو الطرطشة المسوسة أو
المقسمة.

٣- الأرضيات:

الصالة وحجرات المعيشة والأكمل تتدرج من البلاط الموزايكو
الابيض تخانة ٢٠ مم ثم الملون بمقاس ٢٠٠ x ٢٠٠ x ٢٠ مم وأنواع
البلاط السمنتي الملون ثم البلاط بمقاس ٣٠٠ x ٣٠٠ x ٢٠ مم حتى
الأرضيات ترابيع الفنيل أو ما يساويها.

أما حجرات النوم: فتتدرج من البلاط الموزايكو حتى
الأرضيات ترابيع الفنيل إلى الأرضيات الخشبية.

والشرفات والدورات والمطابخ تتدرج من أنواع البلاط
الموزايكو أو السمنتي الأبيض أو الملون تخانة ٢٠ مم بمختلف

أنواعها ومستوياتها أو ما يماثلها من بلاط تقليد البلاط السيراميك.

٤-النجارة:

تكون من خشب السويدي تخانة ٥. مم بقطاعات مناسبة لهذا المستوى وعلى أن تتدرج حشوات الأبواب من الخشب الحبيبي المكسي بالقشرة أو الأبلكاج أو ما يماثلها حتى ألواح الخشب المضغوط (الكونتير) للأبواب الحشوة، أو أبواب تجليد بألواح الخشب المضغوط أو الأبلكاج.

٥-الصحي:

يتكون الحمام من حوض غسيل أيدي من الصيني ومرحاض بصندوق طرد عالي مطلي بالصيني من الداخل وحوض دش.

ويكون بالمطبخ حوض غسل للأواني من الفخار والزهر المطلي بالصيني وله مصفاة من المزايكو أو الرخام.

وتسمح التغذية بالمياه بعمل أنابيب للمياه الباردة ولاساخنة.

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والحنفيات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة.

ويكون سفلى الحمام من البياض السمعتي الأبيض أو السمعتي المخدوم المدهون بالبوية ويتدرج بالتكسية الجزئية بالبلاط

القيشاني الأبيض بارتفاع يصل إلى ٥. و ٦ متراً.

أما مرآة الحوض المخصص لغسيل الأواني بالمطبخ فتكسى بالبلاط القيشاني بارتفاع ٦-٧ متر.

وتتكون دورة المياه المستقلة من مرحاض شرقي أو أفرنجي وحوض لغسيل الأيدي مع بياض السفلى بارتفاع ١٥٠ متر بالبياض السمتي الأبيض أو الملون والدهان بالبوية.

٦- السلالم :

من المزايا الأبيض أو الملون وتتدرج مستوياتها حتى التغطية بالرخام.

٧- درجيزات السلالم والشرفات :

تتدرج من المباني المبيضة حتى أنواع الدرجيزات الحديدية بمختلف مستوياتها وارتفاعاتها.

مادة ١٩- يتكون المسكن من المستوى فوق المتوسط من:

(أ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة ثانوية ومطبخ وحمام وشرفة رئيسية وشرفة ثانوية يمكن استعمالها منشـر- في حدود مسطح ٧٥ متراً مربعاً.

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض لغسيل أيدي داخلها أو خارجها وشرفة رئيسية وشرفة ثانوية يمكن استعمالها كمنشـر، في حدود مسطح كلي ١٠٠ متر مربعاً وحمامين ودورة مياه مستقلة وشرفة رئيسية وشرفة ثانوية

يمكن استعمالها كمنشور- في حدود مسطح كلي ١٢٥ متراً مربعاً.

(جـ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمامين ودورة مياه مستقلة وشرفة رئيسية وشرفة ثانوية يمكن استعمالها كمنشور- في حدود مسطح كلي ١٢٥ متراً مربعاً.

مادة ٢٠- تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوى فوق المتوسط وفقاً لما يلي:

١-/البياض الداخلي:

يبدأ بأنواع البياض التخشين والدهان بالبرية حتى المصيص للحوائط والأسقف وتتدرج حتى الأنواع ذات التكلفة الأكبر المتضمنة الكرائيش أو بعض التكسيات الداخلية.

٢-/البياض الخارجي:

يبدأ بالمستويات الممتازة من الفطيسة أوالطرطشة العادية أو المسوسة أو المقسمة أو البياض بمونة الحجر الصاعي حسب ما يتطلبه التصميم المعماري لواجهات المباني مع بعض تكسيات جزئية من الرخام أو غيره.

٣-/الأرضيات:

وتتدرج من أنواع أرضيات ترابيع الفليل حتى الأنواع المتباينة من أرضيات الخشب السويدي والقرو أو أرضيات الرخام العادية والملونة.

أما الحمام والمطبخ وبوابة المياه فتتدرج أرضياتها من الأنواع الممتازة للبلاط الأسمنتي حتى البلاط السيراميك.

٤-النجارة:

لا تقل عن المستوي الأعلى للمستوى المتوسط سواء كانت خشبية أو معدنية (صلب أو ألنسيوم وتكون خردواتها من أصناف مميزة سواء كانت صلب أو ألنسيوم أو نحاس أو برونز أو ما إلى ذلك.

٥-الصحي:

يتكون الحمام من حوض لفسيل الأيدي من الصيني ومرحاض أفرنجي بصندوق طرد واطي وحوض حمام أو حوض دش، ويمكن حوض تشطيف (بيديه).

ويتم تغطية سفلى الحمام بالبلاط القيشاني بارتفاع ١.٥٠ متر بكامل مساحة السفلى، وتكون الأجهزة الصحية من اللون الأبيض واللون.

وتسمح التغذية بالمياه بعمل أنابيب للمياه الباردة والساخنة.

ويركب بالمطبخ حوض لفسل الأواني من الفخار المطلي بالصيني وله صفاية من الرخام مع تغطية مرآة الحوض والصفاية بالبلاط القيشاني بارتفاع نحو ١.٦٠ متر.

ويركب ببوابة المياه المستقلة مرحاض أفرنجي بصندوق طرد واطي وحوض لفسيل الأيدي من الصيني مع تغطية السفلى بالبلاط

القيشاني بارتفاع نحو ٥٠ رامتراً.

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والحنفيات والأنابيب مطابقة للمواصفات المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة.

٦- السلالم:

لا تقل عن المستوى الأعلى بالنسبة للمستوى المتوسط.

٧- درجيزات السلالم/الشرقات:

لا تقل عن المستوى الأعلى بالنسبة للمستوى المتوسط سواء كانت معبئية (صلب أو ألومنيوم أو خشب أو خلافة).

مادة ٢١- يكون المسكن الفاخر من مساحات ومواصفات وتشطيبات أعلى من المستويات السابق ذكرها بالنسبة للسكان فوق المتوسط.

مادة ٢٢- تحسب التكاليف التقديرية سنوياً- أو كلما دعت الحاجة- للمستويات المختلفة من المساكن علي الأسس الموضحة بالمواد السابقة ووفقاً لسعر السوق السائد محلياً.

وتتولى تقدير التكاليف التقديرية اللجان الفرعية لتوجيه الاستثمارات بالمحافظات ولا تكون تقديراتها نافذة إلا بعد اعتمادها من المحافظ.

الباب الثاني

تنظيم المباني

مادة ٢٣ - يكون إنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو توسيعها أو تغطيتها أو تعديلها أو تسميمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية بها وفقاً للشروط والأوضاع المبينة في هذا الباب، وكذلك للشروط المنصوص عليها في الباب الثالث الخاصة بالأعمال والأجهزة والتركيبات الصحية. (١)

مادة ٢٣ مكرر - يتعين عند الشروع في البناء أو التغطية أو الاستكمال أن توضع في مكان ظاهر من موقع البناء لافتة مصنوعة من الصاج أو الخشب بمقياس ١٠٠ سم x ١٢٠ سم

(١) المادة ٢٣ من اللائحة مستبعدة بقرار وزير التعمير والقوة للسكان واستصلاح الأراضي رقم ٣٥٧ لسنة ١٩٨٢ (الوقائع المصرية) العدد ١٩٣ لسنة ٨٣ في ١٩٨٢/٢٢، وكان النص قبل التعديل كالآتي:

يكون إنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو توسيعها أو تغطيتها أو تعديلها أو تسميمها أو هدمها وتغطية واجهات المباني القائمة بالتياس وفقاً للشروط والأوضاع المبينة في هذا الباب وكذا الشروط المنصوص عليها في الباب الثالث الخاصة بالأعمال والأجهزة والتركيبات الصحية الملغية.

مدهونة ببوية الزيت أو البلاستيك وتكتب عليها البيانات الموضحة
بالنموذج المرافق لهذا القرار بحروف واضحة تسهل قراءتها.
وتثبت هذه اللافتة على قوائم من الخشب أو المعدن أو تعلق
على إحدى الحوائط الثابتة بطريقة فنية سليمة.

الفصل الأول

تعريف

مادة ٢٤ - التعريف للمصطلحات المستعملة في تطبيق
أحكام هذا الباب هي:

الكثافة البنائية:

هي النسبة ما بين جملة مسطحات جميع أنوار المباني
رماحة قطعة الأرض المقام بها البناء.

الطريق العام:

هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للدولة والمخصص
للمرور العام ويستعمله الأفراد للوصول إلى مساكنهم أو محال
أعمالهم.

الطريق الخاص:

هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للأفراد والذي يعده
شخص أو عدة أشخاص للوصول إلى مبانيهم، ويكون أحد هذه
المباني على الأقل لا يتصل بطرق عام.

حد الطريق:

هو الخط الذي يحدد عرض الطريق عاماً كان أو خاصاً.

خط التنظيم:

هو الخط المعتمد الذي يحدد الطريق ويفصل بين الاملاك الخاصة والمنفعة العامة.

محور الطريق:

هو مسار الخط الذي يحدد منتصف عرض الطريق.

خط البناء:

هو الخط الذي يسمح بالبناء عليه سواء كان مصادفاً لحد الطريق أو خط التنظيم أو راداً عن أي منهما بمسافة تحددها قرارات تصدر من السلطات المختصة وفقاً لأحكام القانون.

الغرفة المعدة للسكنى:

هي الغرفة التي تكون مهيأة للمعيشة والاقامة فيها فيما عدا الصالات.

مرفق البناء:

أي غرفة مهيأة للمعيشة أو الاقامة وتستعمل في أوقات متقطعة، مثل المطبخ والحمام والمرحاض- وتعتبر الصالة في حكم مرفق البناء.

القناة:

هو فراغ متصل بالفضاء الخارجي من أعلاه مخصص لانتارة وتهوية غرف ومرافق البناء ويمتد من أسفله إلى أعلاه دون أي عائق بخلاف البروزات المسموح بها عليه.

القناة الخارجي:

هو فراغ متصل بالفضاء الخارجي من أعلاه ومن أحد جوانبه على الأقل على حد الطريق.

القناة الداخلي:

هو فراغ متصل بالفضاء الخارجي من أعلاه ومحاط بالحوائط من جميع الجهات أو من بعضها والبعض الآخر على حد ملكية الجار.

القناة المشترك:

هو فراغ يدخل ضمن أكثر من ملكية متجاورة.

الحائط البنائي:

هو سطح الحائط قبل تغطيته بالبياض.

الشرقة:

هي الفراطة أو البلكونة.

أصول الرسومات:

هي النسخ المطبوعة التي يوقع عليها المهندس المصمم.

الارتداد أو الداخلة:

هو الفراغ المتصل بالفضاء الخارجي من أعلاه- وبالفضاء أو الطريق من أحد جوانبه وتفتح عليه فتحات التهوية والانارة للغرف ومرافق البناء التي لا يتيسر ايصالها مباشرة بالفناء أو الطريق.

الكرنيش:

هو أي عنصر زخرفي يبرز عن الحوائط.

السلم الرئيسي:

هو السلم الأساسي للمبنى المستخدم للتوصيل إلى جميع أدوار المبنى.

السلم الثانوي:

هو السلم الإضافي في مبنى به سلم رئيسي ويستخدم للتوصيل إلى جميع الأدوار.

السلم الخارجي المكشوف:

هو السلم غير المغطى من أعلى والمكشوف من جانب واحد، أو أكثر.

التشطيبات الخارجية :

هي تغطية واجهات المباني القائمة سواء المطلقة على

الطريق العام أو غير المطلة عليه بالبياض بأنواعه المختلفة أو التكسيات بالحجر الصناعي أو الحجر الطبيعي أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت أو أية تكسيات أخرى، وكذلك أعمال الطمات أو الكرانيش، ولا تشمل التشطيبات الخارجية أعمال الدهانات.

الفصل الثاني

أحكام عامة

مادة ٢٥- على الجهات القائمة على تنفيذ أحكام القانون وهذه اللائحة اعداد وامسك النماذج والاستثمارات والدفاتر والسجلات على الوجه المرافق.

ويجوز لهذه الجهات أن تعد أو تمسك ما تراه لازماً لحسن سير العمل من نماذج واستثمارات أو دفاتر أو سجلات اضافية علاوة على ما ورد بالفقرة السابقة.

مادة ٢٦- ملغاة-

مادة ٢٧- يجوز بموافقة الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم اعتبار الفضاء المخصص كفناء خارجي طريقاً خاصاً اذا كان عرضه لا يقل عن الحد الأدنى المنصوص عليه في المادة السابقة، وكانت المباني المطلة عليه تطابق أحكام هذه اللائحة.

مادة ٢٨- يجب ألا يقل عرض الحمام عن ٢.١٠مترًا ومسطحه عن ٣.٠٠مترًا مربعاً وألا يقل عرض المطبخ عن ١.٥٠مترًا ومسطحه عن ٣.٠٠مترًا مربعاً.

مادة ٢٩- يجب ألا يقل المسطح الداخلي للغرفة السكنية أو غرف المكاتب عن ١.٠٠مترًا مربعاً وأقل عرض فيها ٢.٧٠مترًا، ويستثنى من ذلك المباني ذات الطابع الخاص (مثل الاسكان العام للطلبة، الفنادق؛ وما في حكمها).

مادة ٣٠- يجب ألا يقل ارتفاع درابزين الشرفات عن ٩٠.٠٠مترًا بالنسبة للدوار الثمانية الأولى أعلى منسوب سطح الرصيف ويزاد هذا الارتفاع بمقدار ٥٠سم لكل خمسة أدوار تالية.

مادة ٣١- في حالة انشاء دكاكين بالمبنى يجب تهئية دورات المياه اللازمة ليستعمله أصحاب وعمال الدكاكين، وذلك وفقاً لما تقرره اللجنة الادارية بشئون التنظيم.

مادة ٣٢- كل بناء يشتمل على ٣٠ (ثلاثون) غرفة سكنية أو أكثر) يلزم تهئية غرفة به لحارس البناء مزودة بدورة مياه مستقلة تشتمل على مرحاض وحوض لغسيل الايدي.

مادة ٣٣- يجب في المباني التي يزيد ارتفاع أرضية أعلا دور فيها ١٦.٠٠مترًا من منسوب الشارع أن ييسر للأفراد الخروج إلى الطريق العام بواسطة سلمين على الأقل ، كما يجب تزويد هذه المباني بأنبوبية غير متصلة بمصدر المياه بكامل ارتفاع البناء ولها محابس بلاكور في كل دور ويسهل الوصول اليها لاستعمالها في حالة اصفاء الحريق وذلك طبقاً للمواصفات التي تضعها لذلك

الفصل الثالث

عروض الطرق والكثافة البنائية والارتفاعات

مادة ٣٤ - ملغاة.

مادة ٣٥ - ملغاة.

مادة ٣٦ - ملغاة.

مادة ٣٧ - ملغاة.

مادة ٣٨ - مع عدم الإخلال بأحكام التشريعات المنظمة لإنشاء المحال على اختلاف أنواعها لا يجوز أن يقل الارتفاع الداخلي الخاص مقاساً بين السطح النهائي للأرضية وبطنية السقف في جميع أنوار المبنى عن ٢.٧٠ متر.

ويجوز أن يقل الارتفاع المذكور عن هذا القدر وفقاً لما

يلي:

١ - ٢.٢٠ متر بالنسبة للمداخل والحمام والطرق الداخلية وما في حكمها والأجزاء المائلة من الأسقف العلوية بما لا يجاوز ٢٥٪ (خمسة وعشرون في المائة) من مساحة الغرفة والجراجات وغرف الفسيل وغرف حراس البناء وما في حكمها وبشرط ألا تشكل في تكوينها وحدة أو وحدات سكنية.

٢ - ٢.١٠ متر بالنسبة لبوابة المياه المستقلة.

الفصل الرابع

الاضاءة والتهوية والأفنية

مادة ٢٩- يجب أن تكون لكل غرفة أو مرفق من مرافق البناء فتحة أو عدة فتحات للتهوية والاضاءة تطل على طريق أو على فناء مستوف للاشتراطات في هذه اللائحة، ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن يقل مسطح الفتحة عما يلي:

١- ٨٪ ثمانية في المائة من مسطح أرضية الغرف المخصصة للسكنى أو المكاتب بشرط ألا يقل المسطح عن متر واحد.

٢- ١٠٪ عشرة في المائة من مسطح أرضية المطبخ والحمام والمرحاض وبنر السلم بالدور وغيرها من مرافق البناء غير المعدة للسكنى أو المكاتب بشرط ألا يقل المسطح عن نصف متر مربع.

ويراعى عند حساب مسطح الفتحة أن يكون القياس فيما بين أوجه المبانى.

وفي حالة تعدد الفتحات تحسب مساحة الفتحة على أساس مجموع مساحات الفتحات التي تطل على طريق أو فناء مستوف للاشتراطات المبينة في هذه اللائحة، وبشرط ألا يقل مسطح الفتحة الواحدة عن نصف متر مربع بغرف السكن والمكاتب وأبار السلالم، وعن ربع متر مربع بالنسبة للمطابخ أو الحمامات والمراحيض.

ويجوز بموافقة الجهة الادارية المختصة بشؤون التنظيم اثارة

وتهوية المكاتب ومرافق البناء غير المعدة للسكن بطريقة صناعية، وذلك فيما عدا مطابخ الوحدات السكنية.

مادة ٤٠ - لا تسري أحكام المادة (٣٩) على الصالات والطرق والمداخل والصنادير وأبار المصاعد وغرف تشغيل الماكينات والأجهزة والطمبات والخزانات والغلايات والمحولات ولوجات التوزيع وما في حكمها.

مادة ٤١ - يجب أن تكون الأفنية المخصصة لتهوية وإنارة غرف ومرافق البنائين إقامة المباني أو تغطيتها أو إجراء تعديل في المباني القائمة مطابقة للاشتراطات الآتية:

أولاً : الأفنية المخصصة لتهوية وإنارة الغرف السكنية أو المكاتب.

١- الفناء الخارجي :

لا يجوز أن يقل البعد بين المستوى الرأسي المار بحائط الفناء لأية فتحة وبين المستوى الرأسي المار بالحائط المواجه له عن ثلث ارتفاع أعلا واجهة البناء مطلة على الفناء، وبشرط ألا يقل هذا البعد عن ٣.٠٠ ثلاثة أمتار وأن يتوافر هذا البعد بين المستويين المذكورين ابتداء من كل من جانبي أي فتحة مخصصة للتهوية والإنارة حتى جانب الفناء المتصل بالفضاء الخارجي على الطريق.

٢- الفناء الداخلي :

لا يجوز أن تقل مساحته عن مربع خمس ارتفاع أعلي واجهة للبناء مطلة عليه، ويحد أدنى ١٢ متر أثنا عشر متراً مربعاً.

كما لا يجوز أن يقل أصغر أبعاده عن ثلث ارتفاع أعلى واجهة للبناء مطلة عليه ويحد أدنى ٢.٠٠ متر ثلاثة أمتار، ويجب أن يتوافر هذا البعد أمام كل من جانبي أية فتحة مخصصة للتهوية والانارة مطلة على الفناء.

ثانياً : الأتنية المخصصة لتهوية وانارة مرافق البناء غير المعدة للسكن والمكاتب كالمطابخ والحمامات والمراحيض وأبار السلاط.

١- الفناء الخارجي:

لا يجوز أن يقل البعد بين المستوى الرأسي المار بحائط البناء لأية فتحة وبين المستوى الرأسي المار بالحائط المواجه عن ٢.٥٠ متر وأن يتوافر هذا البعد بين المستويين المذكورين ابتداء من كل من جانبي أية فتحة مخصصة للتهوية والانارة حتى جانب الفناء المتصل بالفضاء الخارجي على طريق أو ميدان.

٢- الفناء الداخلي:

لا يجوز أن يقل البعد المذكور في الفقرة السابقة عن ٢.٥٠ متر وألا تقل مساحة الفناء عن:

- ٧٠ متر مربع اذا كان ارتفاع أعلا واجهات البناء المطلة على الفناء لايزيد على ١.٠٠ عشرة أمتار.

- ١٠٠ متر مربع اذا كان ارتفاع أعلا واجهات البناء المطلة على الفناء لايزيد على ٢.٠٠ عشرين متراً.

- ١٢٥ متر مربع اذا كان ارتفاع أعلا واجهات البناء

المطلة على الفناء لا يزيد على ٣.٠٠ مترًا ثلاثين مترًا.

- ١٥٠٠ متر مربع إذا زاد ارتفاع أعلا واجهات البناء المطلة على الفناء على ٣.٠٠ ثلاثين مترًا.

على أنه يجوز في حالة الفنادق والمستشفيات والمباني العامة والمباني الإدارية التي لا تتوافر به تهوية صناعية أن يكون الفناء المخصص لتهوية وإنارة الحمامات والمراحيض الملحقة بالفرف بمسطح ٥٠ متر ولا يقل أي من بعديه عن متر واحد.

وتقاس الأبعاد السابق ذكرها في هذه المادة من سطح الحائط البنائي إلى سطح الحائط المواجه له عند منسوب متر واحد أعلا من أرضية الدور لاية نافذة منتفعة بالفناء ومطلة عليه.

مادة ٤٢- يجوز في الأفنية وكذلك واجهات البناء المطلة على الطريق العام أو الخاص عمل ارتدادات (داخالات) بقصد إنارة وتهوية غرف معدة للسكنى أو المكاتب أو مرفق آخر من مرافق البناء لا يتيسر فتح نافذة مطلة على الطريق أو البناء مباشرة، ويشترط في هذه الحالة ألا يتجاوز عمق الارتداد ضعف أدنى عرضه، وأن تكون النافذة في الجانب المواجه للطريق أو الفناء مباشرة. ويجوز عمل شرفات بالارتداد في حدود نصف عرضه الأدنى فقط.

ولا يجوز تغطية أي فناء من الأفنية بأي طبقة ماء، ويجوز عمل كرنيش لا يتجاوز برونه ٢٠٠ سم في الأفنية الخارجية فقط.

كما لا يجوز إقامة سلالم ثانية أو مصاعد أو أية منشآت يكون من شأنها تقليل كمية الضوء أو التهوية في الأفنية أو انقاص أبعادها أو مساحتها عن الحدود الدنيا المنصوص عليها في المادة (٤١).

ومع ذلك يجوز عمل شرفات أمام الفتحات المطلّة على الأفنية ويشترط ألا يزيد عمقها على الارتفاع من الأرضية للسقف، ولا يقل مسطح الفتحة للفرقة أو المرفق الواقعة أمامه عن المسطح اللازم لفرقة أو مرفق مساحته مساوية لمجموع مساحتي الفرقة والشرفة، ولا يدخل عمق الشرفة في حساب البعد القانوني للفناء الذي يجب توافره أمام الشرفة.

ويجب ألا يزيد ارتفاع واجهات البناء المطلّة على الأفنية الداخلية أو الخارجية على القدر الذي تسمح به مساحة وأبعاد هذه الأفنية ومع ذلك يجوز السماح بزيادة الارتفاع داخل مستوى وهمي تكون زاوية ميله اثنين أفقي إلى ثلاثة رأسي مع المستوى الأفقي المار بالنهاية القصوى للارتفاع المسموح به بالنسبة للفناء، ومبتدئاً من خط تقابل هذا المستوى مع المستوى الرأسي المار بواجهة البناء المطلّة على الفناء وذلك في جميع الاتجاهات.

مادة ٤٣ - لأصحاب الأملاك المتلاصقة أن يتفقوا على إنشاء أفنية مشتركة تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها في المادة (٤١)، ولا يجوز فصل هذه الأفنية المشتركة إلا بحاجز بحجب الضوء ولا يمنع الهواء ويشترط ألا يزيد ارتفاعه عن ٢ أمتار داخله ارتفاع الحائط المقام عليه الحاجز، وعلى ألا يجاوز ارتفاع الحائط ٨ أمتراً، ويجب على الملاك تسجيل هذا الاتفاق قبل منح الترخيص في البناء لأي منهم.

الفصل الخامس

السلام والبروزات

مادة ٤٤- يجب أن يتوافر في السلام ما يأتي:

(أ) أن يكون هيكل ودرج السلام الرئيسية أو الثانوية من مادة غير قابلة للاحتراق.

(ب) ألا يقل الطول الظاهر لدرج السلام الرئيسية عن ١.٠متر إذا كان السلم يقدم أربعة وحدات سكنية في الدور على الأكثر ويطول ٣.٠متر إذا زادت الوحدات السكنية بالدور على ذلك.

وتكون نائمة الدرج بعرض لا يقل عن ٢٧٠ سم من واجهة القائمة إلى واجهة القائمة، ولا يزيد ارتفاع القائمة على ١٧٠ سم.

(ج) ألا يقل الطول الظاهر لدرج السلم الثانوي عن ٨٠٠ متر.

(د) ألا يزيد عدد الدرجات المتوالية على ١٤ أربعة عشر نائمة يليها صفة لا يقل عرضها عن عرض ثلاث نائمات.

(هـ) يجب أن يتوافر في السلام الدائرية الشروط المنصوص عليها في البنود (أ، ب، ج، د) من هذه المادة وتقاس النائمة على بعد ٤٥٠٠ متر من طرف الدرجة عند المنحنى الداخلي، وإذا وجد درج مروحة فتطبق عليه الشروط المذكورة في هذا البند.

وتستثنى السلام التي تستعمل لأغراض خاصة أو صناعية أو سلام المآذن والأبراج من الشروط المنصوص عليها في البنود (ب، ج، د، هـ) من هذه المادة.

(و) ألا يقل ارتفاع درابزين السلام عن ٩٠.٠ متر مقاساً عمودياً من منتصف الائمة.

مادة ٤٥ - ملغاة .

الفصل السادس

سلطات المحليات

مادة ٤٦ - يجوز الترخيص في اقامة مباني مؤقتة لإستخدامها لفترة محدودة ولغرض معين (كالمباني اللازمة لتنفيذ المشروعات مثل المكاتب والمخازن وغرف الحراسة، والمباني المخصصة لإيواء العاملين.. الخ).

ويكون إنشاء هذه المباني بمواد أنشائية بسيطة ويتم ازالتها فور أنتهاء الغرض من اقامتها.

وتكون اقامة هذه المباني طبقاً لأوضاع والمواصفات التي يصدر به قرار من المحافظ المختص.

ويكون الترخيص في اقامة هذه المباني لمدة لا تزيد عن عام واحد، على أنه يجوز لمبررات قوية تجديد هذه المدة، وذلك بقرار المحافظ بناء على اقتراح الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم.

مادة ٤٧ - يلتزم طالبو البناء بتوفير أماكن مخصصة لإيواء

السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها ومع القرض من المبنى المطلوب الترخيص في اقامته، ويحدد ذلك طبقاً للقواعد التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص.

ولا يسري هذا الالتزام إلى المباني التي تكون من مستويات أو واقعة في مناطق أو شوارع ترى الوحدة المحلية اعفاها من شرط توفير هذه الأماكن.

مادة ٤٨- يجوز للوحدة المحلية المختصة بناء على اقتراح اللجنة التنفيذية أن تقسم المدينة أو القرية إلى مناطق بالنسبة لاستعمالات المباني، وبالنسبة للكثافة البنائية لقطع الأراضي، أو بالنسبة لأية اشتراطات بنائية تراها الوحدة المحلية، وذلك فيما لا يجاوز النسبة المنصوص عليها في المادة (٢٤). وبمراعاة سعة الطرق وكفاءة وقدرة المرافق العامة المختلفة واستخدامات المباني.

كما يجوز للوحدة المحلية المختصة بناء على اقتراح اللجنة التنفيذية في طريق مناطق تحددها وبقرارات تصدرها أن:

١- تحدد طابعاً خاصاً أو لوناً معيناً أو مادة خاصة بمظهر البناء أو بانشائه.

٢- تحدد مسافات الارتداد بالبناء خلف خطوط التنظيم المعتمدة أو حدود الطريق.

٣- تحدد مسافات تترك بين البناء وحدود الأرض بالقدر الذي تراه.

٤- تخضع حداً أقصى لارتفاعات المباني التي تقام في هذه المناطق أو الطرق.

٥- تلزم طالبي البناء بمراعاة ارتفاع معين للبدروم ولكل بود من أدوار البناء.

٦- تمديد حداً أدنى لأطوال واجهات قطع الأراضي التي يرخص في البناء عليها.

٧- تحدد حداً أدنى لمساحات قطع الأراضي التي يرخص في البناء عليها.

٨- تلزم طالبي البناء بإنشاء بواكي أو ممرات مسقوفة مفتوحة للمارة داخل حدود الملكية بالبور الأرضي، وبالشروط والمواصفات التي تحدد في القرار، ويكون عرض الطريق الذي تحدد على أساسه الكثافة البنائية في حالة إنشاء بواكي أو ممرات مسقوفة هو البعد بين حدي الطرق أو خط التنظيم.

مادة ٤٩- يلتزم طالبو البناء بتركيب العدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والفرض من استعماله وذلك وفقاً للقواعد التي يصدر بها قرار من المحافظ.

مادة ٥٠- يلتزم طلبة البناء بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى، وأن يستخدموا

أنابيب مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك وذلك في المناطق ووفقاً للقواعد والشروط التي يصدر بها قرار من المحافظ بعد أخذ رأي الجهات القائمة على مرفق المياه وموافقة الوحدة المحلية المختصة .

مادة ٥٠ مكرراً يلتزم طالبوا البناء بعمل أماكن لتجميع القمامة أسفل المباني السكنية تتناسب مع عدد وحدات المبنى وذلك في المناطق ووفقاً للقواعد والاشتراطات التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي للمحافظة بناء على اقتراح الجهة القائمة على شئون النظافة العامة.

الفصل السابع

طلبات الترخيص والمستندات التي ترفق

بها ومواعيد البت فيها

مادة ٥١ - يقدم طلب الترخيص في اجراء الاعمال المنصوص عليها في المادة (٤) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه على النموذج المرافق لهذا القرار، ومرفقاً به المستندات التالية:

أولاً - بالنسبة للانشاء أو التعلية أو التعديل:

١- الاتصال الدال على أداء الرسم المستحق عن فحص الرسومات والبيانات.

٢- رسم عام للموقع المطلوب البناء فيه بمقياس لا يقل عن ١:١٠٠٠ مبنياً عليه المبنى المراد انشاؤه وحدوده وأبعاده والطرق التي يطل عليها وعروضها.

٣- بيان موقع عليه من الطالب أو من يمثله قانوناً يوضح مساحة الموقع على وجه التحديد.

٤- ثلاث صور من الرسومات التنفيذية للمساقط الأفقية للأدوار المختلفة والواجهات والقطاعات الرأسية للمشروع بمقياس رسم لا يقل عن ١:١٠٠٠.

٥- ثلاث صور مبنياً عليها تفاصيل الرسومات الانشائية الخاصة بالمبنى شاملة الأساسات بمقياس رسم لا يقل عن ١:١٠٠٠.

٦- البيانات والدراسات الخاصة بالتربة ومدى تحملها للأحمال الناتجة عن الأعمال المطلوب الترخيص فيها إذا طلبت الجهة الإدارية ذلك.

٧- بيان ما إذا كان الهيكل الانشائي للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها وذلك في حالتها الحالية والتعديل.

٨- ثلاث صور من رسومات الأعمال الصحية والكهربائية وتوصيلات المجاري بمقياس رسم لا يقل عن ١:١٠٠ وفي حالة عدم اتصال المبنى بشبكة المجاري تقدم ثلث صور من

أعمال الصريف الخاص بمقياس رسم مناسب.

٩- ثلاث صور من الرسومات التنفيذية لأعمال التدفئة والتهوية والتكييف المركزي وغيرها من الأعمال ذات الطابع الخاص التي يجري انشاؤها في بعض المباني بمقياس رسم مناسب.

١٠- اقرار من مهندس نقابي معماري أو مدني بالاشراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها اذا زادت قيمتها على ٥٠٠٠ جنيه.

١١- تعهد بتقديم وثيقة تأمين بالنسبة للأعمال التي تصل قيمتها ثلاثين ألف جنيه فأكثر والتعليات مهما بلغت قيمتها، ويستثنى من ذلك التلمية التي لا تتجاوز قيمتها ١٥٠٠٠ جنيه لمرة واحدة ولبور واحد في حدود الارتفاع المقرر قانوناً.

١٢- تعهد بالاكنتاب في سندات الاسكان وذلك بالنسبة للاسكان الاداري والاسكان الفاخر مهما بلغت قيمته.

ثانياً - بالنسبة لأعمال التدعيم والترميمات التي تزيد قيمتها على ٥٠٠٠ جنيه أو أعمال الترميمات أو التدعيم البسيطة مهما بلغت قيمتها اذا كانت تمس الناحية الانشائية أو التكوين المعماري للمبنى.

١- استيفاء المستندات الموضحة بالبنود أرقام ١، ٢، ١٠، ١١، ١٢ من الفقرة أولاً بحسب الأحوال.

٢- ثلاث صور من المساقط الأفقية والرسومات الانشائية

التنفيذية موضعاً عليها كافة الأعمال المطلوب تدعيمها أو ترميمها وذلك بمقياس رسم لا يقل عن ١:١٠٠.

ثالثاً: بالنسبة لأعمال التدعيم والترميمات التي تقل عن ٥٠٠٠ جنيه وكذلك أعمال التشطيبات الخارجية:

١- استيفاء المستندات الموضحة بالبند ١، ١١، ١٢ من الفقرة أولاً بحسب الأحوال.

٢- بيان واف عن موقع العقار المراد ترميمه أو تدعيمه أو إجراء التشطيبات الخارجية به.

رابعاً : بالنسبة لأعمال الهدم :

١- الايصال الدال على أداء الرسم المستحق عن فحص الرسومات والبيانات.

٢- بيان واف عن موقع العقار المراد هدمه.

أما بالنسبة لأعمال هدم المنشآت الآيلة للسقوط تنفيذاً للقرارات الصادرة من الجهات المختصة فيكتفى باخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بموعد البدء في تنفيذ قرار الهدم.

١- استيفاء المستندات الموضحة بالبند ١، ١١، ١٢ من الفقرة أولاً بحسب الأحوال.

٢- ثلاث صور من الرسومات المعمارية والانشائية للأجزاء المطلوب تعديلها.

مادة ٥٢ - على الوزارات والأجهزة والمصالح العامة والهيئات العامة وهيئات وشركات القطاع العام ووحدات الحكم المحلي أن تخطر الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بموعد تنفيذ المباني والانشاءات والمشروعات الخاصة بها قبل البدء في التنفيذ بشهر على الأقل وذلك بخطاب مسجل أو عن طريق التسليم باليد.

ويجب أن يرفق بالاحطار المستندات المنصوص عليها في البنود أرقام (٢) و (٤) و (٥) و (٨) من الفقرة أولاً من المادة [٥١] من هذه اللائحة.

ويعتبر الاحطار بالصورة المقدمة بمثابة ترخيص بالبناء.

مادة ٥٣ - يقدم طلب الترخيص في ادخال التعديل أو التغيير الجوهرى في الرسومات المعتمدة والذي يمس الناحية المعمارية أو الإنشائية أو يؤثر في جوهر التصميم أو يغير من أوجه الاستعمال موقعاً عليه من الطالب ومرفقاً به رسم ثلاث صور لتفاصيل الأجزاء المطلوب تعديلها معمارياً وإنشائياً بمقياس رسم لا يقل عن ١:٥٠.

أما التعديلات البسيطة التي تقتضيها ظروف التنفيذ مثل انحراف مواضع الفتحات واختلاف أبعاد البناء وترحيل بعض الحوائط فيكتفى في شأنها بتقديم أصول الرسومات المعتمدة إلى الجهة المختصة بشئون التنظيم لاثبات التعديل عليها.

مادة ٥٤ - يقدم طلب تجديد الترخيص على النموذج المرافق لهذا القرار مرفقاً به الترخيص السابق منحه والرسومات المعتمدة

الاستثمارات

مادة ٥٧- يجوز الحصول على موافقة مبدئية من الجهة الادارية المختصة بشؤون التنظيم على المشروع الابتدائي للبناء من حيث مطابقة تصميمه لأحكام واشتراطات الباب الثاني من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وهذه اللائحة وذلك بقصد اعداد الرسومات التنفيذية للبناء على أساسها.

ويقدم طلب الموافقة من الطالب مرفقاً به المستندات الموضحة في البنود ١، ٢، ٤ من الفقرة أولاً من المادة (٥١).

ولا تعتبر هذه الموافقة من قبيل الترخيص في إقامة البناء.

مادة ٥٨- يبين في الترخيص خط التنظيم المعتمد أو حد

للتأشير عليها بما يفيد التجديد في حالة الموافقة.

مادة ٥٥- يعطي طالب الترخيص ايصالاً باستلام الطلب يتضمن تاريخ تقديم الطلب ورقم قيده في السجل.

مادة ٥٦- على الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أن تبث في الطلب خلال ستين يوماً من تاريخ تقديم الطلب.

أما بالنسبة للحالات التي يلزم فيها الحصول على موافقة اللجنة المختصة بتوجيه استثمارات البناء فيبدأ الميعاد المذكور من تاريخ اخطارها بموافقة اللجنة، وعلى الجهة المذكورة اعلان الطالب لاستيفاء ما لم يكن قد قدم من بيانات أو مستندات أو موافقات أو لادخال ما تراه من تعديلات و تصحيحات في الرسومات، وذلك وفقاً للاجراءات وفي المواعيد المنصوص عليها في المادة السادسة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

ويكون البت في طلبات الترخيص الخاصة بمشروعات استثمار المال العربي والاجنبي وحالات تملك الاجانب خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمها أو الاخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات.

كما يكون البت في الطلبات الخاصة بأعمال الهدم والتدعيم والبياض وتعديل الرسومات التي يمنح على أساسها الترخيص أو التعديلات البسيطة في المباني بما لا يتناول توسيعها أو زيادة مساحتها، أو تجديد الترخيص خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمها أو الاخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه

الطريق في حالة وجود خط تنظيم، وكذا حد البناء المقرر الذي يلزم أن يراعيه الطالب عند تنفيذ الأعمال المرخص فيها، كما يبين في الترخيص عرض الطريق والمناسيب المقررة له وأية بيانات أخرى يتطلبها أي قانون آخر.

الفصل الثامن

التزامات المرخص له

مادة ٥٩- لا يجوز للمرخص له أن يشرع في العمل إلا بعد إخطار الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم بكتاب موصى عليه بعلم الوصول وقيام المهندس المختص بتحديد خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء بحسب الأحوال، على أن يتم هذا التحديد خلال سبعة أيام من تاريخ الإخطار ويثبت تاريخ التحديد على ترخيص البناء.

فإذا انقضت هذه المدة دون أن يتم التحديد جاز للمرخص له أن يقوم بهذا التحديد طبقاً للبيانات المدونة بالرخصة وتحت مسئولية.

وعلى المرخص له في حالة إيقاف العمل مدة تزيد على ٩٠ تسعين يوماً أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم بموعد استئناف العمل وذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول.

كما لا يجوز إجراء أي عمل من أعمال البناء أو الهدم بين غروب الشمس وشروقها إلا بعد الحصول على موافقة الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم.

مادة ٦٠- على من يقوم بالأعمال المنصوص عليها بالمادة (٤) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ اتخاذ اجراءات الأمن اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأملاكهم والمارة والشوارع، وما قد يكون في باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها.

الفصل التاسع

نظام سير العمل بلجان التظلمات^(١)

واللجان الاستئنافية

مادة ٦١- تتعقد لجان التظلمات مرة كل أسبوع على الأقل، وتتنظر في التظلمات بحسب ترتيب قيدها في السجل المعد لذلك وتصدر قراراتها مسببة خلال المدة المنصوص عليها في القانون.

مادة ٦٢- تعلن قرارات البت في التظلمات إلى ذوي الشأن والجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فور صدورهما بكتاب موصى عليه بعلم الوصول.

مادة ٦٣- تتعقد اللجان الاستئنافية مرة كل خمسة عشر يوماً على الأقل وكلما دعت الحاجة إلى ذلك.

وتتنظر الاعتراضات بحسب ترتيب قيدها في السجل لذلك

(١) أصبح هذا الفصل ملغى بصور القانون رقم ٢٠ لسنة ١٩٨٢ وتعديله بالمادة (١٥) من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ التي كانت تنص على لجنة (التظلمات) والغاء هذه اللجنة، وكذلك بالغاء المادة (١٩) من القانون المذكور التي كانت تنص على اللجنة الاستئنافية.

خلال المدة المنصوص عليها في القانون.

مادة ٦٤- تعلن قرارات اللجان الاستئنافية إلى نوبي الشأن والجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فور صدورها بكتاب موصى عليه بعلم الوصول.

مادة ٦٥- اذا تعذر اعلان نوبي الشأن بالقرارات الصادرة تنفيذاً لأحكام هذا القرار لأي سبب تودع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية المختصة وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار، كما تلتصق نسخة بموقع العقار موضوع المخالفة.

ويتبع هذا الاجراء بالنسبة إلى القرارات التي تصدر من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ويتعذر ابلاغها إلى نوبي الشأن.

الفصل العاشر

التجاوز عن بعض المخالفات والاعفاء من كل أو بعض

الاحكام

مادة ٦٦ - مع عدم الاخلال بالحاكمة الجنائية. يجوز للمحافظ المختص بعد أخذ رأي اللجنة المنصوص عليها بالمادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه التجاوز عن الازالة في بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران. وذلك في الحدود الآتية:

٥٪ من الجدران المسموح بها لواجهات البناء المطلة على الطرق والأفنية.

٥٪ من الطول الظاهر لدرج السلالم.

٥٪ من أبعاد الغرف والحمامات والمطابخ بشرط ألا تقل المساحة عن ٩٥٪ من المساحة الواجب توافرها.

وفي جميع الأحوال لا يجوز التجاوز عن المخالفات المتعلقة بعدم الالتزام بقيود الارتفاع المقررة طبقاً لقانون الطيران المدني رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ واللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمراني الصادرة بالقرار رقم ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢، المشار إليه أو بخطط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصص لايود السيارات.

ومع ذلك تراعى عند قياس الارتفاعات نسبة السماح المتعارف عليه، وذلك بما لا يجاوز ٣٪.

مادة ٦٧- تنعقد لجنة الاعفاءات بدعوة من مقرها كلما استجبت حالة من الحالات التي تقتضي العرض عليها.

ويجوز لوزير الاسكان والتعمير دعوة اللجنة إلى الاجتماع كلما رأى ضرورة لذلك.

مادة ٦٨- تضع لجنة الاعفاءات القواعد الفنية التي تسير عليها في أعمالها، وتشكل لها أمانة تضم عناصر من ذوي الكفاءة في النواحي الفنية والقانونية والإدارية تتولي اعداد جدول أعمال اللجنة والقيام بالدراسات اللازمة لتهينة الموضوعات للعرض على اللجنة.

ويصدر بتشكيل الأمانة قرار من المقرر بموافقة اللجنة.

مادة ٦٩- تعرض قرارات اللجنة على وزير الاسكان والتعمير وله التصديق عليها أو رفضها بقرار مسبب.

ويجوز للوزير أن يعيد عرض الموضوع على اللجنة في ضوء ما يراه من ملاحظات.

مادة ٧٠ - في تطبيق حكم المادة ١٩ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بقصد بالمجلس المختص ما يلي: (١)

١- المحافظات ذات المدينة الواحدة:

(أ) محافظات مقسمة إلى أحياء:

يصدر القرار من المجلس المحلي للحي المختص متضمناً موافقة رئيس الحي والمجلس المحلي للمحافظ أو عدم الاعتراض من أي منهم خلال المدة القانونية.

(ب) محافظات غير مقسمة إلى أحياء:

يصدر القرار من المجلس المحلي للمحافظة متضمناً موافقة المحافظ أو عدم الاعتراض عليه خلال المدة القانونية.

١- المدن المقسمة إلى أحياء بالمحافظات الاقليمية:

يصدر القرار من المجلس المحلي متضمناً موافقة رئيس الحي والمجلس المحلي للمدينة والمجلس المحلي للمحافظة والمحافظ أو عدم الاعتراض عليه من أي منهم خلال المدة القانونية.

(١) أصبحت هذه المادة طغاة بعد تعديل المادة ٢٩ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

بمقتضى القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٢.

٢- المحافظات الاقليمية:

(أ) المدن:

يصدر القرار من المجلس المحلي للمدينة المختص متضمناً موافقة رئيس المدينة والمجلس المحلي للمحافظة أو عدم الاعتراض من أيهم عليه خلال المدة القانونية.

(ب) القرى:

يصدر القرار من المجلس المختص للقرية متضمناً موافقة رئيس القرية أو المجلس المحلي للمركز والمجلس المحلي للمحافظة والمحافظ أو عدم الاعتراض من أيهم عليه خلال المدة القانونية.

وفي جميع الأحوال يجب أن يكون اقتراح المجلس المحلي في شأن الاعفاء تفصيلياً ومسبباً وفي حالة إعفاء مبنى بذاته يجب فضلاً عن ذلك أن يكون الاقتراح مشتملاً على الرسومات الخاصة بالمشروع المراد اعفاؤه.

الفصل الحادي عشر.

أحكام انتقالية

مادة ٧١ - (ملفأة بالقرار الوزاري رقم ٤١٣ لسنة ١٩٨٧).

الباب الثالث

الاعمال والأجهزة والتركيبات الداخلية

الفصل الأول

مصطلحات وتعريف

مادة ٧٢- التعاريف للمصطلحات المستعملة في تطبيق هذا

الباب هي:

بورات المياه :

الغرفة المخصصة للتخلص من الفضلات الادمية ويركب بها
مرحاض، وقد تشمل أيضاً حوض لفسيل الأيدي، ويكون الحد الأدنى
لمساحتها متر مربع واحد وأقل مقاس لها ٨٠.٠مترًا.

الحمام:

الغرفة المخصصة للاستحمام، يركب به حوض لفسيل
الأيدي، ودش وبالوعة لتصريف المياه، وقد يركب به وعاء للاستحمام
(حوض - حمام - حوض دش) وقد يشتمل أيضاً على مرحاض
وحوض تشطيف (بيديه) ويكون الحد الأدنى لمساحة الحمام ٢٠٠متر
وأقل مقاس له ١٢٠مترًا.

المطبخ:

الغرفة المخصصة لإعداد وطهي الطعام، ويركب به حوض
لفسيل الأواني ورف جانبي، وقد يستعمل أيضاً لتناول الطعام،

ويكون الحد الأدنى لمساحة المطبخ ٢.٠٠ متر مربع وأقل مقاس له ٥.٠٠ متراً، له شباك على حائط خارجي للتهوية والانتارة.

الأجهزة الصحية:

تشتمل جميع الأدوات والأجهزة التي تستعمل أو تصرف المياه المستعملة من أنابيب المياه النقية من أحواض وخلافه وكذا سوايل الفضلات والمخلفات السائلة من المراحيض والمباول وغيرها.

التركيبات الصحية:

تشتمل الأجهزة الصحية أنابيب توزيع المياه المستعملة في مختلف الأغراض وملحقاتها من حنفيات ومحابس وصمامات وخلاطات وخلافه وكذا أنابيب صرف الفضلات الآدمية والمياه المستعملة من أنابيب صرف المياه والفضلات والتهوية وخلافه، وكذا الأنابيب الأفقية بما في ذلك جميع التوصيلات الداخلية وملحقاتها وذلك في حدود المبنى.

أنبوب التغذية بالمياه:

أنبوية أمداد المبنى بالمياه :

المصدر (سيفون الحجز) :

أحدى التركيبات التي تتصل بالأجهزة الصحية بفرض إقامة حاجز مائي بارتفاع مناسب يسمح بمرور المياه من الأجهزة الصحية إلى أنابيب صرف المياه أو الفضلات ويمنع نفاذ الحشرات والروائح والغازات المتكونة في داخل أنابيب الصرف وتركيباتها إلى داخل المبنى.

الحاجز المائي :

ارتفاع عامود المياه المحجوز بين انحنائي المصدر.

الأنبوبة الرأسية :

أنبوبة الصرف الرئيسية التي تدخل ضمن أعمال الصرف مثل أنابيب صرف المياه أو الفضلات والمطر والتهوية.

عامود صرف المياه :

الأنبوبة الرأسية التي تنقل المياه المستعملة من أي من الأجهزة الصحية خلاف المراحيض والمباول إلى أقرب مصب أرضي (جاليتراب) في المبنى.

عامود صرف الفضلات :

الأنبوب الرأسية التي تنقل الفضلات السائلة من المراض والمبولة وما في حكمها إلى أقرب حجرة تفتيش في المبنى.

عامود التهوية :

الأنبوبة الرأسية التي تتصل بالتركيبات الصحية والأنابيب المطلوب تهويتها، وذلك بغرض منع ارتداد السوائل من أنابيب الصرف والتصريف الغازات والروائح الكريهة وموازنة الضغط الجوي بداخلها.

أنبوبة صرف الأمطار :

أنبوبة تخصص لصرف مياه الأمطار التي تتجمع على سطح المبنى المعرض لتلقي الأمطار.

المداد الأفقي (للأجهزة الصحية):

أنبوبة أفقية لتوصيل الأجهزة الصحية الداخلية إلى
العمود الرأسى أو أماكن تصريفها.

المداد الأرضى:

الجزء من شبكة أنابيب الصرف الأفقية تحت الأرض وداخل
حدود المبنى والذي يستقبل المتخلفات السائلة من عمود الصرف
والمداد الأفقى لوصيلها إلى حجرة التفتيش النهائية قل الصرف
إلى أنبوبة المجارى العامة أو إلى أعمال التنقية الخاصة.

حجرة التفتيش:

حجرة خاصة يتم تنفيذها في مسار المداد الأرضى والغرض
من بنائها الكشف عن أجزاء المداد وتسليكه واختيار سير السوائل
به وتنظيفه وإزالة ما قد يعوق سير السوائل به وتوضع عند نهاية
عمود صرف الفضلات، وعند حدوث تغيير في اتجاه خط المداد
الأرضى وكذلك عند مواضع اتصال فرعين أو أكثر، كما توضع على
الخطوط المستقيمة بحيث لا يزيد البعد بين أي حجرتين من حجرات
التفتيش على ٢٠.٠ مترأ.

المصدر الأرضى (الجائىتراب):

مصدر من الفخار الحجري ذي الطلاء الملحي أو من الحديد
الزهر يصب فيه عمود صرف المياه والعمود الذي يخصص لصرف
مياه الأمطار، وهو حلقة الاتصال بين هذه الأعمدة والمداد الأرضى.

خزان التحليل:

حوض مصمت بمدخل وله غطاء مناسب يتم فيه معالجة السوائل لفصل أكبر قدر من المواد الصلدة وتحليلها بالتخمير بواسطة البكتريا اللاهوائية.

أنبوبة صرف المبنى:

الأنبوبة التي تمتد من حجرة التفتيش النهائية إلى أنبوبة الصرف العمومية أو وحدات المعالجة الخاصة. وقد تكون هذه الأنبوبة من الفخار ذي الطلاء الملحي المزجج أو من الحديد الزهر أو ما يماثلها.

المخلفات السائلة:

مخلفات الفضلات المنزلية السائلة وغيرها (المخلفات الصناعية).

الحماة:

المواد الناتجة من عملية ترسيب سوائل الفضلات المنزلية أو السوائل المختلفة، وتشتمل على نسبة كبيرة من المواد العضوية وغيرها من الكائنات الحية الدقيقة.

السيب:

هي السوائل التي تخرج من وحدات المعالجة .

حجرة التوزيع:

غرفة الغرض منها توزيع منتظم للسيب الخارج من خزان

التحليل على أنابيب الصرف الحوفي.

المبنى المنعزل:

المبنى أو المنشأ الذي لا يوجد بالطرق القريبة منه أو التي يطل عليها هذا المبنى أو المنشأ شبكة لأنابيب المجاري العامة لمسافة ٢٠ متراً، أو أكثر من أقرب نقطة في موقع المبنى.

شبكة المجاري (الصرف الصحي):

كافة الأعمال المتعلقة بتجميع المخلفات السائلة من شبكات الأنابيب وأجهزة تجميع ورواق وغيرها.

الفصل الثاني

أحكام عامة

مادة ٧٣- تزود كل وحدة سكنية مستقلة بدورة مياه خاصة تشتمل على مرحاض وحوض على الأقل.

مادة ٧٤- يزاعى في تحديد مواقع الأجهزة الصحية بدورة المياه عدم اعاقا الحركة وتعارض موقعها مع وظائف الشبابيك والأبواب وغيرها.

مادة ٧٥- يراعى الاستعانة بالاضامة الصناعية بدورات المياه والمطابخ والحمامات خاصة في حالة عدم كفاية الاضامة الطبيعية المناسبة فيها.

مادة ٧٦- تغطي أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ

بطبقة عازلة للمياه لمنع تسرب المياه وتفضل أن تعمل من طبقتين متعامدتين وترفع على الحوائط الجانبية بمقدار ٢٠٠ ملليمتر أعلى مستوى الأرضية.

مادة ٧٧- تغطي الأرضيات بمادة صلبة لا تمتص المياه ويسهل غسلها وتنظيفها دون اتلافها مثل البلاط السيراميك أو البلاط الأسمنتي أو الرخام أو مايمائمه وتفضل عمل وزرة من نوع بلاك الأرضية بارتفاع لا يقل عن ١٠٠ مم.

مادة ٧٨- يراعى تغطية حوائط الدورة أعلى الأرضية بارتفاع نحو ١٥٠ متراً بمادة مصقولة مانعة للمياه والرطوبة مثل البياض الأسمنتي المخدم جيداً ودهانها بالبوية أو تكسيتهما بترابيع القيشاني أو الرخام أو البياض الأسمنتي المطعم بكسيرات الرخام (موزايكو) أو ما يماثلها.

مادة ٧٩- يراعى عند البناء تخفيض منسوب البلاطة الخرسانية الأرضية للدورات عن منسوب بلاطة الدور بالقدر الذي يسمح بعدم ظهور التركيب بأسقف الأبوار السفلية.

ويتم ملء الفراغات الناتجة من تخفيض المنسوب بمادة خفيفة الوزن (حجر الجlg أو الخفاف).

مادة ٨٠- لا يجوز أن تفتح دورة المياه المباشرة على غرفة من غرف المعيشة أو المطبخ أو أن تكون متصلة بمكان حفظ المواد الغذائية، ويستثنى من ذلك دورات المياه والحمامات الخاصة الملحقة بغرف النوم.

مادة ٨١- يتم فصل المراحيض المتجاورة في دورة مياه

واحدة بقواطع لا يقل ارتفاعها عن ١.٨٠ متر من الأرضية، كما يلزم تركيب قواطع من الرخام أو أي مادة أخرى مماثلة بين كل ميولة وأخرى في مجموعات المبال.

ويراعى فصل دورة المياه المخصصة للأثاث عن دورة المياه المخصصة للذكور فصلاً تاماً ويزود كل مرحاض بباب بارتفاع مناسب.

مادة ٨٢- يراعى في حالة تركيب حنفيات على أحواض مجموعة أن لا تقل المسافة بين كل حنفية وأخرى عن ٤٥٠ مم.

مادة ٨٣- يركب أعلي الأحواض تغطية من البلاط القيشاني أو أية مادة أخرى مماثلة تكون مانعة لتسرب المياه بارتفاع نحو ٤٥٠ مم من حافته العليا ويطول الحوض، وبالنسبة لأحواض المطابخ فيراعى أن تكون التغطية بطول الحوض والصفاية الملحقة وينفس الارتفاع.

مادة ٨٤- يراعى عند تركيب المبال الحوضية على الحائط أن يتراوح ارتفاع حافتها بين ٥٠٠ - ٦٠٠ مم من منسوب الأرض.

وفي حالة وجود مجموعات متجاورة من المبال فإنه يلزم ألا تقل المسافة بين محوري كل ميولتين عن ٦٠٠ مم.

مادة ٨٥- تكون تغطية الحوائط المحيطة بالمبال بالبلاط القيشاني أو ما يعاقله من الأرضيات حتى ٦٠٠ مم أعلى الحافة العليا للميولة والمسافة ١٥٠ مم من كلا الجانبين.

مادة ٨٦- لا يجوز وضع أجهزة صحية في بدروم لا يسمح منسوب أرضيته بالطرق الطبيعي إلى المجاري العامة، مالم تستعمل

وسائل الية لرفع المتخلفات تتلق مع القواعد المقررة.

الفصل الثالث

الأجهزة الصحية والتركيبات

مادة ٨٧- يتم تجهيز كل مبنى بتركيبات وأجهزة صحية داخلية تكفل بطريقة فعالة صرف المياه المتخلفة ومياه الأمطار.

مادة ٨٨- تكون جميع الأجهزة الصحية من مادة صماء خالية من الشقوق والفجوات لا تمتص المياه، سهلة التنظيف، سطحها أملس ناعم مثل الصيني أو الفخار المطلي بالصيني أو الزهر المطلي بالرخام أو ما يماثلها وأن تتوافر فيها الشروط الخاصة بطرق التثبيت في موقعها:

مادة ٨٩- تكون الأجهزة والتركيبات الصحية مطابقة للمواصفات القياسية المصرية.

مادة ٩٠- يراعى في التركيبات الخاصة بأجهزة التبريد وتسخين المياه وطمبات رفع المياه إلى الأدوار العليا وما شاكلها شروط الأمن والسلامة مع عدم حدوث اقلق أو أهتزازات عند تشغيلها، وعدم زيادة الضغوط داخلها للدرجة التي تؤدي إلى انفجار الأنابيب والأجهزة، ويراعى عند تثبيت هذه التركيبات والأجهزة عدم حدوث أضرار بالمبنى.

مادة ٩١- يتم تركيب الأجهزة الصحية بالمبنى وتوصيلاتها مع أعمدة صرف المياه وأعمدة مسرف المتخلفات وأعمدة التهوية

وتنفيذ اللحامات المختلفة وكذا تركيب مدادات الصرف الأفقية والمدادات الأرضية طبقاً للأصول الفنية للتنفيذ والجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أن تتأكد من سلامة التركيبات، ولها أن تطلب أجراء التجارب والاختبارات اللازمة للتثبت من ذلك.

مادة ٩٢- يكون لكل مرحاض ومبولة وحوض تشطيف (بيديه) وحوض الفسيل ومصد الأرضية وما أشبه ذلك حاجز مائي.

مادة ٩٣- تكون المصدات من النوع ذي التنظيف الذاتي وأن تتوافر فيها الشروط الآتية:

- يكون ارتفاع الحاجز المائي مناسباً بحيث لا يقل عن ٥٠ سم ولا يزيد عن ١٠٠ مم.

- تمر فيه المياه والسوائل المختلفة بسهولة وأن يكون مانعاً لمروء الغازات سواء أثناء مرور السوائل المختلفة أو في حالة عدم المرور.

يكون من ادة مناسبة وله فتحة أو أبواب كشف لا تسمح بتسرب الغازات أو السوائل خلالها.

- يتناسب قطره مع مخرج الجهاز.

- يكون السطح الداخلي ناعماس أملس لا يسمح يتراكم المواد العالقة.

مادة ٩٤- يزود كل من المراض والمبولة وما يماثلها بصندوق طرد مناسب ذو سعة كافية ويتركب طبقاً للأصول الفنية المتبعة وذلك بهدف تنظيفها بطريقة فعالة ويجوز الاستعاضة عن

صندوق الطرد بأية وسيلة أخرى توافق عليها الجهة المختصة (صمامات الدفع).

مادة ٩٥- تصرف الأجهزة الصحية بالألوار (مرحاض - حوض غسيل زيدي - حوض حمام) إلى أعمدة الصرف الرأسية التي تتركب على سطح الحوائط الخارجية أو التي تتركب داخل مجاري داخلية رأسية بالمقاسات المقررة، ويكون لهذه الأعمدة الرأسية أبواب كشف مناسبة تسمح بسهولة التنظيف والتسليك والصيانة.

مادة ٩٦- يجب أن يتوافر في أعمدة الصرف الرأسية للمياه والفضلات الشروط الآتية:

- أن تكون من الحديد الزهر أو الأسبستوس أو اللدائن أو ما يماثلها.

- أن تكون بكامل ارتفاعها بقطر مناسب وتكون تامة الاستقامة خالية من أي انحناء أو تغيير في الاتجاه.

ويوضع في نهاية الأعمدة المنسية من أعلى غطاء (طنبوشة) من السلك أو المعدن.

مادة ٩٧- يكون تصريف المرحاض وما في حكمه على عامود صرف الفضلات ولا يقل قطره الداخلي عن ١٠٠ م، ولا يقل عن قطر أي أنبوية أخرى تتصل به، وفي حالة اتصال العامود بالمداد مباشرة يكون ذلك بواسطة كوع خاص له فتحة بباب التفتيش.

مادة ٩٨- يكون تصريف حوض الحمام وغسيل الأيدي وغسيل الأواني وبالوعة الأرضية وما في حكمها على عامود صرف المياه ولا يقل قطره الداخلي عن ٥٠ مم ويرتفع عامود التهوية أعلى

المبنى بمقدار متر طريق مصد أرضي.

مادة ٩٩- يتم تهوية مصد المرحاض بواسطة عامود تهوية لا يقل قطره الداخلي عن ٧٥ مم ويكون اتصال العامود بالمباد الأرضي عن واحد على الأقل.

مادة ١٠٠- تثبت الأعمدة الرأسية بالحائط بواسطة أقفزة من الحديد المطروق قابل لل فك عند اللزوم وتثبت في الحائط بمونة الاسمنت والرمل. وفي حالة استعمال مشتركات لهذه الأعمدة لا يجوز استعمال مشترك حاد الزاوية بل يكون بميل مناسب في اتجاه الأنابيب.

مادة ١٠١- في حالة مرور أعمدة صرف المياه والفضلات داخل المباني المقفلة يراعى أن تعلق بالسقف أو الحائط بواسطة أقفزة أو علاقات توضع عند كل لحام وأن تعمل بميل مناسب في حاله مرورها أفقياً لسهولة الصرف.

ولا يجوز مرور أجزاء هذه الأعمدة داخل الأجهزة المقفلة من المبنى إلا إذا عزلت الأنابيب بوضعها داخل جراب محكم من مادة خرسانية أو أية مادة أخرى تحقق ذات الغرض، ويكون له فتحة مناسبة ليتيسر القيام بالاصلاحات اللازمة.

ولا يجوز مرور هذه الأعمدة أو أجزائها في الأماكن التي يخشى عليها من التلوث مثل المطابخ.

مادة ١٠٢- توضع المدادات الأرضية تحت سطح الأرض لتوصيل السوائل المتخلفة من المبنى إلى المجاري العامة أو التنقية الخاصة، ويراعى فيها توافر الشروط الآتية:

١- تكون الانابيب من الفخار الحجري ذي الطلاء الملحي تامة الحريق أو من أية مادة أجري ماثلة معتمدة.

٢- تكون كاملة الاستدارة سليمة مستقيمة الاتجاه منتظمة التخانة والقطر وخالية من الشروخ والعيوب.

٣- تكون بتخانة وقطر كاف حسب مقتضيات كل حالة وطبقاً للتعليمات المقررة.

٤- تتحمل بعد تركيبها عامود من الماء لا يقل ارتفاعه عن متر واحد لمدة لا تقل عن ١٥ دقيقة.

٥- توضع على فرشاة من الخرسانة السمنتية ويلف حولها بالخرسانة بتخانة مناسبة.

٦- توضع بانحدار منتظم يتناسب مع أقطار الانابيب المستعملة على أن يكون معدل الانحدار في حدود ١: (ق = قطر الأنبوبة بالمليمتر) على أنه في حال عدم امكان اعطاء الانحدار المناسب يلزم عمل (مصد دفق) ذاتي عند رأس المداد القليل الانحدار تتراوح سعته ما بين ١٠.٥ - ٢٥.٠ لتر ويتدفق مرتين على الأقل كل ٢٤ ساعة.

٧- يراعى عند مرور مدادات أرضية تحت المباني أن تكون من الحديد الزهر بتخانة لا تقل عن ٦ مم مع لفها بالخرسانة، ويبدأ المداد وينتهي بغرفة تفتيش، وعند مرور المداد تحت حائط يلزم وقايته بحيث لا تتركز مياحي الحائط على المداد.

٨- تكون اللحامات والوصلات محكمة لا تسمح بتسرب السوائل والغازات ومطابقة لشروط التنفيذ المقررة.

الفصل الرابع

حجرة التفتيش ومصد الأرضية

مادة ١٠٣- تقام حجرة التفتيش منفصلة عن حوائط المبنى على أن تبني على فرشاة من الخرسانة السمنتية بتخانة لا تقل عن ٣٠٠ مم وتبني بالطوب ومونة الأسمنت والرمل بتخانة تتناسب مع عمق الغرفة (٢٥٠ - ٣٨٠ مم) مع بياض حوائطها من الداخل ويجوز أن تبني من الخرسانة وتغطي حجرة التفتيش بأغطية محكمة من الحديد الزهر خفيفة أو ثقيلة أو مزبوجة من الخرسانة المسلحة بحسب الأحوال.

مادة ١٠٤- تبني حجرة التفتيش في المواقع الآتية:

١- عند نقطة تغير اتجاه أو إنحدار أو منسوب أو قطر أنبوبة الصرف.

٢- عند موقع اتصال أنبويتي صرف أو أكثر.

٣- عند الطرفين المكشوفين لأنبوبة الصرف الأرضية التي تمر تحت المباني.

٤- عند اتصال الأعمدة بالمداخل الأرضية.

٥- عند نهاية أنبوبة الصرف الأفقية وقبل اتصالها بالأنبوبة العمودية أو الخزان.

مادة ١٠٥- لا تزيد زوايا التقابل بين كل أنبويتين أفقيتين

أو جزأين داخل حجرة التفتيش على ٤٥ درجة في التقابلات الأفقية، بحيث لا تقل الزاوية بين كل مداد أو مجرى وبين مداد مخرج الحجرة عن ٩٠ درجة، يكون تغيير اتجاه وتقابلات المدادات في خطوط منحنية تتناسب في وضعها مع اتجاهات حجرة التفتيش.

مادة ١٠٦- يكون مصد الأرضية من الحديد الزهر أو الفخار الحجري المطلي بالطلاء الملحي من الداخل والخارج، ويكون بمقياس لا يقل عن ١٥٠ مم x ١٥٠ مم، وتبنى حوله غرفة من الطوب والمونة السمنتية، ويكون للمصعد قاطع مائي لا يقل عن ٧٥ مم ويغطي مصد الأرضية بغطاء شبكي أو مقفل من الحديد الزهر.

الفصل الخامس

توصيل المياه

مادة ١٠٧- تكون أنابيب التغذية الرئيسية للمبني والأنابيب الفرعية من الحديد الصلب المجلفن أو الأسبستوس الأسمنتية أو من اللدائن أو من أي مادة أخرى مماثلة معتمدة، وتكون ذات قطر كاف يسمح بمرور المياه وضغط مناطب لاستهلاك عدد المنتفعين أو المقيمين أو المترددين على المبني طبقاً للزسس المقررة من مرفق المياه.

مادة ١٠٨- لا تكون مصادر المياه المستخدمة لأغراض الشرب والاستخدام المنزلي معرضة بأي شكل من الأشكال لأخطار التلوث بأية مياه أخرى لا تتوافر فيها الشروط الصحية المقررة، ولا يسمح بوجود أي اتصال أو تداخل بين الأنابيب أو التوصيلة الناقلة لمياه الشرب بأي أنبوبية أو توصيلة أخرى ناقلة للمياه غير النقية.

مادة ١٠٩- توضع الأنابيب المدفونة تحت الأرض على عمق يتفادى معه بقدر الإمكان أخطار كسر الأنابيب نتيجة الاحمال الناشئة عن حركة المروء أو الاهتزازات، وعند مد الأنابيب في أراضي معرضة للهبوط أو أراضي رخوة مكونة حديثاً يراعى أن تتخذ الاحتياطات الضرورية بالنسبة لاختيار نوع من الأنابيب المستخدمة والتدعيم اللازم بطول الأنابيب.

مادة ١١٠- تكون الأنابيب مستقيمة كلما أمكن ذلك للتقليل من فاقد الاحتكاك وتكون خالية من الانحناءات التي تسمح بتجميع الرواسب أو الهواء، وتربط الأنابيب بعضها ببعض بطريقة محكمة حسب أصول التنفيذ حتى جميع أجزاء خط الأنابيب بعد تركيبها مانعاً للمياه تماماً، وأن تطلي الأنابيب المركبة على الحوائط بوجهين بوية مانعة للصدأ أو ثلاثة أوجه بطلاء زيتي.

وتطلي الأنابيب التي تتركب داخل العائط أو تحت الأرض من الخارج وجه واحد البيتومين المؤكسد على أن يكون ركوب لفات القماش العازل على بعضها البعض بحيث لا يقل عن ٢٠ سم، ويكون القماش العازل من النوع ذي البرسل المخصص للأنابيب ثم يطلي القماش العازل الملقوف على الأنسوبة بوجه ثان بمحلول البيومين المؤكسد الساخن ثم يلق بطبقة ثانية من القماش العازل بنفس مواصفات الطبقة الأولى.

مادة ١١١- يراعى في خزانات المياه التي تقام أعلى البناء لتزويد مياه الشرب الاشتراطات الآتية:

(أ) ألا يقل ارتفاع أرضية الخزان عن ثلاثة أمتار من أعلى سطح الوحدات السكنية.

(ب) الا يترتب علي تنفيذها أية أضرار بسلامة المبنى من الناحية الإنشائية وأن يراعى في تصميم المبنى الأخذ في الاعتبار الاحمال الإضافية التي تنشأ من تجهيز المبنى بخزان في حالتي الملاء والتفريغ.

(ج) تتوفر في خزان المياه خاصية عدم الرشح كم جوانبه وقاعه أمام السقف فيكون محكماً بحيث لا يسمح بدخول الأتربة والحشرات وغيرها من المواد القريبة.

(د) أن تكون أجهزة الخزان ومحاسبه بحالة جيدة صالحة للاستعمال دوماً.

(هـ) يكون ملء الخزان ذاتياً إذا توفر الضغط المناسب لوصول المياه اليه بالكمية المطلوبة، أما الخزان الذي لا تصل اليه المياه بضغط الشبكات العامة يلزم تجهيزه بطلعمة رافعة، تحدد سعة الصهرج على أساس ثلث الاستهلاك اليومي للوحدات المقرر تغذيتها منه مع الأخذ في الاعتبار احتياجات الحريق لكل مبنى.

أما في حالة عدم توفر الضغط المناسب نهاراً وترفرة ليلاً ولا مكان تغذية المبنى بدون استخدام الطلمبة الرافعة، تحدد سعة الصهرج بما يعادل الاستهلاك اليومي للوحدات المستفيدة من الصهرج في المبنى.

(و) يتم تنفيذ خزان المياه من الخرسانة العادية أو المسلحة أو المبانى أوالصاج أو من أية مادة أخرى غير قابلة للصداً أو التآكل ونفاذ السوائل وفي حالة بنائه من الخرسانة أو

المباني فيلزم تكسية جوانبه من مادة ملساء توافق عليها
الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم.

وإذا كان خزان المياه من الصاج المجلفن فيدهن من الخارج
وجهن ببوية مانعة للصدأ وثلاثة أوجه بالبوية الزيتية.

(ز) يزود كل صهريج بعوامة بقطر مناسب مجهزة بصمام على
أنبوية الماء الداخلية إلى الخزان لمنع ارتفاع منسوب المياه
في الخزان عن الحد المقرر.

كما يراعى أن يزود كل خزان بماسورة لتفذية المبنى بقدر
يماثل قطر أنبوية التفذية ولا يقل ارتفاع مدخلها فوق قاع
الخزان عن ١.٠٠ م.

(ح) يجهز الخزان بأنبوية فانض يزيد قطرها على قطر أنبوية
الماء وتركيب هذه الأنبوية على مستوى يعلو منسوب سطح
المياه داخل الخزان، ويجب أن تتصل أنبوية الفانض اتصالاً
مباشراً بنقطة تصرف مناشبة كعامود المطر مثلاً وأي عمود
تصريف آخر.

(ط) يزود كل خزان بأنبوية أو أكثر للتهوية تتصل بالهواء
الجوى مخترقة سقف الخزان وتنتهي بكوع مقلوب لموازنة
الضغط الجوى داخل الخزان ويركب على الكوع شبكة سلك
لمنع دخول الحشرات والمواد الغريبة.

(ي) يتم تجهيز الخزان بأنبوية غسيل بقطر مناسب يتراوح بين
٢٥ مم إلى ١٠٠ مم حسب سعة الخزان.

(ك) يزود خزان المياه الذي يزيد ارتفاعه على متر بسلم

خارجي للوصول إلى سطحه وفي حالة وجود سلام داخلية فتكون من الحديد المجلفن أو من مادة مناسبة غير سامة، ويمكن استعمال سلام خشبية متحركة للنزول إلى قاع الخزان من الداخل.

(ل) يتم تطهير خزان المياه بين وقت وآخر وذلك بغسله وتصريف المياه ثم ملئه بمحلول الكلور المحتوي على ٢٠٠ جزء في المليون لمدة ساعتين ثم يتم تفريغه وإعادة غسله قبل بدء التشغيل.

الفصل السادس

أعمال الصرف الصحي

مادة ١١٢- تصرف المخلفات السائلة الخاصة بالمباني المنزلة إلى خزان تحليل على أن تصرف السوائل الفائضة عن الخزان إلى خنادق امتصاص أو خنادق صرف أو بئارة أو بئر ارتوازي وغير ذلك بحسب طبيعة تربة موقع المبنى.

مادة ١١٣- يجوز في المواقع ذات التربة الصخرية أو غير مسامية أن تصرف المخلفات السائلة في خزان ذي سعة كافية يتناسب مع حجم المنصرف من المخلفات السائلة للمبنى ويزود بفتحة كشف أو أكثر بأبعاد لا تقل عن ٦٠٠ x ٦٠٠ مم يسهل الوصول إليها لكسح محتويات الخزان ويجوز أن تكون فتحة الكشف خارج المبنى أو في الطرق ملاصقة لحائط المبنى.

مادة ١١٤- يجب أن يتوافر في خزان التحليل الشروط

١- أن يكون ذا سعة كافية لاستيعاب كمية السوائل المستعملة لمدة ٢٤ ساعة في المباني السكنية، ولمدة ١٢ ساعة في المباني العامة والمحال بأنواعها إلى ترك حيز لخزان الحماية يعدل ٥٠٪ من حجم السائل بالخزان، وتحدد كمية السوائل المستعملة على أساس معدلات استهلاك المياه للفرد في اليوم حسب القواعد المقررة.

ويزود مدخل الخزان ومخرجه بمشترك من الفخار الحجري ذي الطلاء الملحي أو الحديد الزهر أو ما يماثل به قدر ١٢٥ مم ويجوز الاستعاضة عنه بحاجز من مادة مناسبة في مواجهة المدخل أو المخرج على أن يكون ساقطاً تحت سطح السائل بحوالي ٣٠٪ من عمق السائل وأن يكون منسوب قاع أنبوبة المدخل بمقدار ٥٠ مم على الأقل.

٢- ألا تقل سعة الخزان عن ٢٠٠ متر مكعب ولا تزيد عن ٣٠٠٠ متر مكعب فإذا زاد الصرف عن ٣٠٠٠ متراً مكعباً فيعمل أكثر من خزان واحد من هذا الطراز.

٣- أن يقام في مكان مكشوف بحيث لا يترتب على وجوده أية أضرار بمنشآت المبنى.

٤- لا يقل ارتفاع السائل بالخزان عند المخرج عن ٢٠ ر١ متر ولا يزيد عن ٣٠٠٠ متراً ويحسن أن تعمل أرضية الخزان بعمل مناسب نحو المدخل.

٥- أن يكون لكل خزان حجرتان تفتيش للمدخل والمخرج

على أن تعمل حجرة تفتيش المدخل كخرفة ترسيب مبدئية.

٦- أن يعمل بسقف الخزان فتحتان كافية للكشف بمقياس ٦٠٠ x ٦٠٠ مم على الأقل ، وتزود هذه الفتحات بغطاءات محكمة من الحديد الزهر أو الخرسانة على أن يتم الكشف على الخزان وكسحه دورياً عندما يزيد ارتفاع الحمأة والخبث على ٥٠٠ مم فوق قاع الخزان.

٧- أن يتم بناء الخزان فوق فرشاة من الخرسانة العادية أو المسلحة بتخانة مناسبة ويكون سقف الخزان من الخرسانة المسلحة بتخانة لا تقل عن ١٥٠ مم، وأن تقام جوانبه من الخرسانة العادية أو المسلحة أو الطوب والأسمنت بتخانة مناسبة مع بياضه من الداخل بمونة الأسمنت والرمل أو ما يماثلها على أن تخدم جيداً مع تزويده بالطبقات العازلة للمياه للقطاع والجوانب وأجزائه الموجودة تحت منسوب مياه الرشع وتسند الطبقات العازلة للمياه الرأسية من الخارج بالمباني بتخانة ٦٠ مم ومونة الأسمنت والرمل على أن تملأ بمقدار ١٥٠ مم فوق أعلى منسوب لمياه الرشع.

٨- إذا كان الخزان مكوناً من أكثر من شقة واحدة فيجب ألا يزيد عدد الشقق على ثلاثة ولا يقل حجم الشقة الأولى عن ٥٠٪ من حجم الخزان، وتوزع عدد الشقق بالتساوي على الحجم المتبقي من الخزان، ولا يسمح بانتقال السوائل من شقة إلى أخرى إلا عن طريق مجموعتين على الأقل يتكونان من مشتركين متقابلين على شكل H بقطر لا يقل عن ١٥٠ مم وتكون المسافة بين كل مجموعة وأخرى بما يعادل نصف عرض الخزان، وبحيث لا يقل سقوط مخارج المشتركات عن ٤٠٠ مم تحت سطح السائل، ويجوز الاستعاضة عن هذه

المشتركات بعمل فتحة طويلة لخروج السائل من شقة إلى أخرى تكون بعرض الخزان وارتفاع ٢٠٠ مم ويكون أعلاها تحت سطح السائل بالخزان بمقدار ٤٠٠ مم.

مادة ١١٥- في حالة صرف سائل خزان التحليل إلى خنادق الامتصاص عن طريق أنابيب غير ملحومة الوصلات، يراعي توافر الاشتراطات الآتية:

١- أن تكون التربة مسامية قابلة لامتصاص السوائل وتكون مناسب المياه الجوفية على عمق مناسب من سطح التربة يسمح بالصرف.

٢- أن تصرف سائل خزان التحليل إلى غرفة لتوزيع السوائل أو غرفة مزودة بمصد ذي دفع ذاتي بما يسمح بتوزيع السوائل على خنادق الامتصاص.

٣- أن تتقل السوائل من الخزان إلى غرفة التوزيع بواسطة أنابيب ملحومة الوصلات يتم تركيبها وفقاً لشروط التنفيذ المقررة وبحيث يكون منسوب قاع غرفة التوزيع في منسوب قاع أنبوبة الصرف الجوفية الخارجة من غرفة التوزيع.

٤- أن تكون خنادق الصرف الخارجية من غرفة التوزيع من أنابيب ذات رأس وذيل أو أنابيب مستوية غير ملحومة الوصلات. على أن تترك مسافة لا تزيد على ١٠ مم بين كل أنبوبة وأخرى. وفي حالة استعمال أنابيب مستوية الأطراف يغطي النصف العلوي من هذه الفواصل بطبقة من قماش الجوت العازل أو أي مادة تمنع تسرب الأتربة إلى داخل الأنابيب، وفي جميع الأحوال تحاطب الأنابيب

بطبقة من الزلط على ألا تقل تخانة هذه الطبقة أسفل الأنبوبة عن ١٥٠ مم وأعلاما من ٥٠ مم.

٥- أن تكون ميل أنابيب الصرف الجوفي بانحدار يتراوح بين ٣ مم إلى ٥ مم في المتر.

مادة ١١٦- يراعى توافر الاشتراطات الآتية في حالة الصرف إلى خندق تصريف:

١- تكون التربة مسامية قابلة لامتصاص السوائل وتكون مناسبة المياه الجوفية على عمق مناسب من سطح التربة يسمح بالصرف.

٢- تنشأ حوائط الخندق الجانبية من المباني بالأحجار الجيرية على الناشف أو الطوب مع تخليق فتحات (شنايش) بالحوائط تسمح بالصرف من خلالها، على أن لا تقل تخانة المباني بالأحجار عن ٥٠٠ مم وتخانة المباني بالطوب عن ٣٥٠ مم، كما لا يجوز أن يقل عرض الخندق عن ٥٠٠ مم وأن يترك بدون قاع.

٣- يغطي الخندق بسقف من بلاطات الخرسانة المسلحة بتخانة لا تقل عن ١٥٠ مم أو من العقود بالأحجار، ويعمل به فتحات كافية للتفتيش على مسافات مناسبة.

٤- لا يزيد ارتفاع الخندق عن ٢.٠٠ متر ويعمل بقاعة الانحدار المناسب الذي يسمح باندفاع السوائل حتى نهايته بالانحدار الطبيعي.

٥- يتم تهوية الخندق بطريقة مناسبة.

٦- يحدد وطوله على أساس مسطحات الامتصاص طبقاً لطبيعة التربة ومعدلات الامتصاص.

ويجوز أن يملأ الخندق بالزلط والبازلت أو أية مادة معائنة لنصف عمقه ويكامل طوله أو في جزء من طوله.

مادة ١١٧- يراعى توافر الاشتراطات الآتية في حالة الصرف إلى بيارة التصريف:

١- يتم تنفيذ البيارة بقطر يتراوح ما بين ١٠٠ إلى ٢٠٠ متر وتكون بدون قاع على أن تبني حوائطها بالطوب أو الأحجار الجيرية أو الخرسانة العادية أو المسلحة بتخانة مناسبة.

٢- تسمح المسافة بين دخول السوائل إلى البيارة وأعلى منسوب لمياه الرش لصرف كمية المتخلفات السائلة اليومية.

٣- في حالة انشاء أكثر من بيارة لا تقل المسافة بين كل بيارة وأخرى عن ثلاثة أمثال قطر البيارة الأكبر.

٤- لا تقل المسافة بين البيارة وأساسات المبنى عن ٦٠٠ متر ويجوز تقليل هذه المسافة إلى النصف إذا أنشئت حوائط البيارة أو عزلت بادة لا تسمح بتسرب السوائل من جدرانها حتى منسوب منخفض من منسوب الأساس بمتر واحد.

٥- يغطي السقف من الخرسانة المسلحة به فته مناسبة لا تقل عن ٦٠٠ x ٦٠٠ مم ومزودة بغطاء للتفتيش، ويتم تهوية البيارة بأنبوبة قطر ١٠٠ مم.

مادة ١١٨- يجوز صرف السوائل المرشحة إلى آبار صرف

عميقة (آبار الصرف الارتوازية وذلك في حالة عدم وجود مجاري مائية قريبة يمكن الصرف عليها أو في حالة عدم ظهور الطبقات الصالحة للصرف على أعماق قريبة من سطح الأرض) بحد أقصى ١٥ متراً ويراعى في هذه الآبار الاشتراطات الآتية:

١- أن يتم التصريف إلى مرشح زلط ذي سعة كافية وتكون من شقتين بطريقة تسمح بتنظيف كل شقة بدون تعطيل الأخرى.

٢- أن تنقل السوائل من المرشح إلى غرفة تجميع ذات سعة كافية تسمح بمدة مكث ٩٠ دقيقة بواسطة مشترك ويكون خروج السوائل عن طريق أنابيب مخروطية مكسوة بالسلك بالطول المناسب.

٣- ألا يقل قطر بئر الصرف العميق عن ٢٥٠ مم ويدق داخله أنبوبة أكبر منه في القطر بمقدار ١٠٠ مم.

٤- أن تكون أنابيب البئر من الحديد الصلب المجلفن أو أية مادة أخرى مماثلة ذات جلب، على إن يكون الجزء الأسفل منها من أنابيب، مخروطية بطول يتناسب من مساحة الامتصاص، ويكون في أسفلها جلبية مسدودة وتتصل الأنابيب إلى الطبقات الصالحة للصرف وذلك من واقع الجسات التي تحدد عمق البئر.

٥- أن يملأ الفراغ بين القاسون وأنابيب البئر الارتوازية بطرق الأنابيب المخزومة بزلط لا يزيد قطره عن واحد سنتي.

٦- أن تحاط الأنابيب غير المخزومة من البئر على طبقة الزلط بطبقة من الأسمنت اللباني بتخانة لا تقل عن ٢٥ مم حتى منسوب الأرض أو بضول لا يقل عن ٠.٠٥ أمتار.

٧- أن يكون خزان التحليل والمرشح والغرفة والموصلات بينها محكمة تماماً ضد نفاذ الرشع بداخلها.

٨ أن يزود المرشح بوسائل التهوية المناسبة.

٩- أن يزود كل بئر بالتوصيلات اللازمة لفصله من الداخل وتقوية الرواسب والطهير وسحب المواد الرأسية.

مادة ١١٩- في حالة استخدام أية وسيلة بديلة لصرف ومعالجة السوائل المختلفة يراعى أن يتم وفقاً لأسس والقواعد المقررة مع ضرورة توافر ائتشروط الآتية:

- لا ينشأ عن وسيلة الصرف طفق خارجي لسوائل المجاري.

- لا يترتب عنها تلوث مصادر المياه الجوفية.

مادة ١٢٠ - يجب مراعاة توفير المسافات التي تقرها وزارة الصحة بين أعمال الصرف وأنابيب الصرف الأفقية ومصادر المياه الجوفية.

قرار وزاري رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣

بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية

لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء

الرقائم المصرية - العدد ١٠٢ (تأري) في ٦ مايو سنة ١٩٩٣

وزير التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والسكان والمراقق

بعد الاطلاع على القانون رقم ٦ لسنة ١٩٦٤ في شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الانشائية وأعمال البناء ؛
وعلى القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٦٧ في شأن النظافة العامة ؛
وعلى القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ في شأن المصاعد الكهربائية ؛
وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانونين رقمي ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، ٢٥ لسنة ١٩٩٢ ؛
وعلى القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادي ؛
وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية ؛
وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ ؛
وعلى اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ في شأن المصاعد الكهربائية ؛
وعلى اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء الصادرة بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ ؛
وبناء على ما أرتأه مجلس الدولة ؛

قـرـر:

(المادة الأولى)

يستبدل بنصوص المواد ١٥ ، ١٦ ، ١٧ ، ١٨ ، ١٩ ، ٢٠ ، ٢١ ، ٢٢ ، ٢٣ ، ٢٤ ، ٢٥ ، ٤٣ ، ٤٧ ، ٤٨ ، ٤٩ ، ٥٠ ، ٥١ ، ٥٢ ، ٥٦ ، ٧٠ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المشار إليها النصوص الآتية :
مادة ١٥ - مع مراعاة حكم المادة ٢٣ مكرراً (١) يتكون السكن من المستوى الإقتصادي من :

- | | |
|---|--|
| { | (أ) حجرة ومدخل والملحقات (حمام ومطبخ) |
| | (ب) حجرتين ومدخل والملحقات (حمام ومطبخ) |
| | (ج) حجرة وصالة والملحقات (حمام ومطبخ) |
- تتدرج مساحة الوحدة حتى ٥٠ متراً مربعاً

- (د) حجرتين وصالة والمالحقات (حمام ومطبخ) تتدرج مساحة الوحدة
(هـ) ثلاث حجرات ومدخل وصالة والمالحقات (حمام) حتى ٨٥ مترامربعاً
ومطبخ).

مادة ١٦ - تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوى الاقتصادي على
الوجه الآتي:

(١) البياض الداخلي:

يتدرج من تخشين عادي رقّة واحدة للسقف والحوائط حتى التخشين
الجيد مع الرش بالجير، وأسفال أسمنتية مخدومة للحمامات والمطابخ
بارتفاع يصل إلى ١٥٠ سم.

(٢) البياض الخارجي:

فيما عدا المباني الظاهرة يتدرج من بياض التخشين الخارجي من رقّتين
مع الدهان بالجير وحتى بياض الفطيسة العادية والطرشرة العادية بمختلف
أنواعها من ذات التكلفة المناسبة.

(٣) الأرضيات:

أرضية أسمنتية مخدومة أو بلاط أسمنتية عادة تخانة ٢٠ مم أو بلاط
موزايكو عادة تخانة ٢٠ مم.

(٤) النجارة:

خشب سويدي تخانة ٢٧ مم أو ٥٠ مم وتكون حشوات الأبواب من الخشب
السويدي أو الخشب الحبيبي أو ألواح خشب الأبلكاج أو ألواح الخشب
المضغوط أو ما يماثله.

(٥) الأعمال الصحية:

يتكون الحمام من حوض تغسيل الأيدي من الصيني أو الزهر المطفى
بالصيني ومرحاض بصندوق طرد عالي مطلى بالصيني من الداخل ودش.

ويكون بالمطبخ حوض غسيل للزواني من الفخار أو الزهر المطفى
بالصيني وله صفاية من الموزايكو.

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والتحابس والحفريات
والانابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط
التنفيذ، مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة.

(٦) السلالم:

تتدرج من أنواع الحجر الجيري الصلد والموزايكو العادة حتى الكهنة
الموزايكو العادية لهيكل السلالم الخرسانية.

(٧) درابزينات السلالم والشرفات:

وتتدرج من أنواع الدرابزينات المبانى أو الخرسانة المبيضة حتى أنواع الدرابزينات الحديدية المبسطة أو ما فى مستواها .

(٨) الكهرباء :

وتشمل توفير خطوط قوى مستقلة لاحتمال تركيب غسالات وثلاجات مع تركيب الكابلات والمفارج المناسبة لذلك .

مادة ١٧ : مع مراعاة حكم المادة ٢٢ مكررا (١) يتكون المسكن من المستوى المتوسط من :

(أ) صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٥٠ مترا مربعا .

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة ثانوية ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٧٥ مترا مربعا .

(ج) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسيل أيدي داخلها أو خارجها بمسطح لا يزيد على ٩٥ مترا مربعا .

(د) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسيل أيدي داخلها أو خارجها بمسطح لا يزيد على ١٤٠ مترا مربعا .

مادة ١٨ : تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوى المتوسط على الوجه الآتى :

(١) البياض انداخلى :

يتدرج من التخشين الجيد للحوائط والأسقف مع دهانها بمحلول الغراء حتى الطلاء بالمصيص لكليهما - مع بياض أسفال المطايخ ودورات المياه بطيقة أسمنتية مخدومة ودهانها بالبوية .

(٢) البياض الخارجى :

يتدرج من أنواع الفطيسة أو الطرطشة الأسمنتية العادية حتى الأنواع الجيدة من الفطيسة أو الطرطشة المسوسة أو المقسمة .

(٣) الأرضيات :

الصالة وحجرات المعيشة والأكل تتدرج من البلاط الموزايكو الأبيض تخانة ٢٠ مم . ثم الملون بمقاس ٢٠٠ x ٢٠٠ x ٢٠ مم أو أنواع

البلاط الأسمنتي الملون يعماس ٢٠٠ × ٢٠٠ × ٢٠ مم حتى الأرضيات من ترابيع الفينيل أو ما يساويها ، أما حجرات النوم فتتدرج من البلاط الموزايكو حتى الأرضيات من ترابيع الفينيل إلى الأرضيات الخشبية .

والشرفات والدورات والمطابخ وتتدرج من أنواع البلاط الموزايكو أو الأسمنتي الأبيض أو الملون تخانة ٢٠ مم ، يختلف أنواعها ومستوياتها أو ما يعاثلها من بلاط تقليد البلاط السيراميك .
(٤) النجارة :

تكون من خشب سويدي تخانة ٥٠ مم بقطاعات مناسبة لهذا المستوى وعلى أن تتدرج حشوات الأبواب من الخشب الجببي المكسي بالقشرة أو الأبلكاك أو ما يعاثلها حتى ألواح الخشب المسدب (الكونتر) للأبواب الحشو ، أو أبواب تجليد بألواح الخشب المضغوط أو الأبلكاك .
(٥) الصحن :

يتكون الحمام من حوض غسيل أيدي من الصيني ومرحاض بصندرق طرد عالي مطلق بالصيني من الداخل وحوض دش ، وسيفون أرضية .

ويكون بالمطبخ حوض غسيل للأواني من الفخار أو الزهر المطلق بالصيني وله صفاية من الموزايكو أو الرخام .

وتسمح التغذية بالمياه بعمل أنابيب للمياه الباردة والساخنة . وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والحنفيات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة .

ويكون سفلى الحمام من البياض الأسمنتي الأبيض أو الأسمنتي المخدوم والمدهون بالبوية ويتدرج بالتكسية الجزئية بالبلاط القيشاني الأبيض بارتفاع يصل إلى ١.٥٠ مترا .

أما مرآة الحوض المخصص لغسيل الأواني بالمطبخ فتكسى بالبلاط القيشاني بارتفاع نحو ١.٦٠ متر .

وتتكون دورة المياه المستقلة من مرحاض شرقي أو أفرنجي وحوض لغسيل الأيدي مع بياض السفلى بارتفاع ١.٥٠ متر بالبياض الأسمنتي الأبيض أو الملون والدهان بالبوية .

(٦) السلالم :

من الموزايكو الأبيض أو الملون وتتدرج مستوياتها حتى التكسية بالرخام (٧) درابزينات السلالم والشرفات :

تتدرج من المبانى المبيضة حتى أنواع الدرابزينات الحديدية يختلف مستوياتها وارتفاعاتها .

(٨) أعمال الكهرباء :

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة لاحتياجات تركيب أجهزة تكييف الهواء والثلاجات والفسلات والسخانات والدفايات الكهربائية وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل إلى الوحدة السكنية بحيث يتحمل القوى المطلوبة .

مادة ١٩ : مع مراعاة حكم المادة ٢٣ مكررا (١) يتكون المسكن من المستوى فوق المتوسط من :

(أ) صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٦٠ مترا مربعا .

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة ثانوية ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٩٠ مترا مربعا .

(جـ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض قسيل أيدي داخلها أو خارجها بمسطح لا يزيد على ١١٠ مترا مربعا .

(د) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمامين ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يزيد على ١٤٠ مترا مربعا .

مادة ٢٠ - تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوى فوق المتوسط وفقا لما يلي :

(١) البياض الداخلي :

يبدأ بأنواع بياض التخشين والدهان بالبوية حتى المصيص للمحافظ والأسقف وتتدرج حتى الأنواع ذات التكلفة الأكبر المتضمنة الكوانيش أو بعض التكسيات الداخلية .
(٢) البياض الخارجى :

يبدأ بالمستويات المعتازة من الفطيسة أو الطرطشة العادية أو الممسوسة أو المقسمة أو البياض بمونة الحجر الصناعى حسب ما يتطلب التصميم المعماري لواجهات المباني مع بعض تكسيات جزئية من الرخام أو غيره .
(٣) الأرضيات :

وتتدرج من أنواع أرضيات ترابيع الفينيل حتى الأنواع المتباينة من أرضيات الخشب السويدى والقرى أو أرضيات الرخام العادية والملونة .

وبالنسبة للحمام والمطبخ ودورة المياه فتتدرج أرضياتها من الأنواع المعتازة للبلاط الموزايكو حتى البلاط السيراميك .

(٥) النجارة :

لاتقل عن المستوى الأعلى للمستوى المتوسط سواء كانت خشبية أو معدنية (صلب أو ألومنيوم) وتكون خردواتها من أصناف متميزة سواء كانت صلب أو ألومنيوم أو نحاس أو برونز أو ما إلى ذلك .
(٥) الصحي :

يتكون الحمام من حوض لغسيل الأيدي من الصيني ومرحاض أفرنجي بصندوق طرد واطى وحوض حمام أو حوض دش ، ويمكن أن يشمل حوض تشطيف (بيديه) .
ويتم تكسية سفل الحمام بالبلاط القيشاني بارتفاع ١.٥٠ متر بكامل مساحة السفل ، وتكون الأجهزة الصحية من اللون الأبيض أو الملون .
وتسمح التغذية بالمياه بعمل أنابيب للمياه الباردة الساخنة .

ويركب بالمطبخ حوض لغسيل الأواني من الفخار المطفى بالصيني وله صفاية من الرخام مع تكسية مرآة الحوض والصفاية بالبلاط القيشاني بارتفاع نحو ٠.٦٠ متر .
ويركب بدورة المياه المستقلة مرحاض أفرنجي بصندوق طرد واطى وسيقفون أرضية مع تكسية السفل بالبلاط القيشاني بارتفاع نحو ١.٥٠ متر .
وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والحنفيات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسر تصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة .

(٦) السلالم :

لا تقل عن المستوى الأعلى بالنسبة للمستوى المتوسط .

(٧) درابزينات السلالم والشرقات :

لا تقل عن المستوى الأعلى بالنسبة للمستوى المتوسط سواء كانت معدنية (صلب أو ألومنيوم) أو خشب أو خلافه .

(٨) أعمال الكهرباء :

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة للثلاجات والفسالات والسخانات والندفايات الكهربائية واحتمال تركيب أجهزة تكييف وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابيل الكهرباء التواصل إلى الوحدة السكنية بحيث يتحمل القوى المطلوبة .

مادة ٢١ - يقصد بالاسكان من المستوى الفاخر المسكن الذى تتوافر فيه الشروط الآتية :

أولاً: الموقع:

يحدد موقع الإسكان الفاخر بالمناطق المتميزة : كالمناطق المطلة على البحر أو على النيل أو التي تتميز باعتدال المناخ أو بالطابع السياحي ، ويصدر بتحديد هذه المناطق قرار من المحافظ المختص .
ثانياً: المكونات والمساحات:

(١) يتعين ألا تقل مكونات ومساحات المسكن الفاخر عن أحد الحدود الآتية :

(١) صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يقل عن ٦٠ متراً مربعاً .

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة نوم ثانوية ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ٩٠ متراً مربعاً .

(ج) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام رئيسي وحمام ثانوي ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ١١٠ متراً مربعاً .

(د) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمامين ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ١٤٠ متراً مربعاً .

(هـ) صالة معيشة أو أكثر وأى عدد مناسب من الحجرات وأى عدد من الحمامات بحيث لا يقل عن حمام لكل حجرتي نوم ومطبخ وأوفيس ودورة مياه مستقلة بمسطح يزيد على ١٤٠ متراً مربعاً .

(٢) فى جميع الأحوال يتعين أن يشتمل المبنى على جراج تكفى مساحته لإيواء سيارة على الأقل لكل وحدة سكنية ، وغرف خدمات بواقع غرفة واحدة على الأقل لكل وحدة سكنية مع تزويد هذه الجراجات والغرف بدورات المياه اللازمة .

ويتعين إقامة المصاعد اللازمة فى المباني التى تزيد ارتفاعاتها على ثلاثة أدوار بما فيها الدور الأرضي .

ثالثاً: مواصفات التشطيب:

يكون الحد الأدنى لمواصفات تشطيب المسكن الفاخر على الوجه الآتى :
(١) أعمال البياض:

البياض الداخلى:

لا يقل بعد بياض العوائط والأسقف عن الدهان بجلية الزيت أو البلاستيك أو بلسق ورق العوائط ، يحوز أن يكون من القطيعة الاسمنتية

أو الأنواع ذات التكلفة الأكبر المتضمنة الكرائيش والبانوهات أو بعض
التجالييد أو الكسوات الداخلية .
البياض الخارجى :

لا يقل عن البياض بمونة الحجر الصناعى أو التكسيات بالحجر الصناعى
أو الحجر الطبيعى أو الرخام أو الجرانيت أو أى تكسيات أخرى لا تقل عنها
قيمة ، ويجوز أن تكون المباني بالطوب الظاهر أو الحجر الطبيعى وذلك
وفقا لما يتطلبه التصميم المعماري لواجهات المباني .
(ب) الأرضيات :

لا تقل عن الموكيت الفاخر ، أو القرو المسمار ، أو أرضيات الرخام ،
أو الجرانيت أو السيراميك أو أى أرضيات أخرى لا تقل عنها قيمة .
(ج) الشبابيك والأبواب :

الشبابيك :

لا تقل عن الشبابيك من الخشب الموكى من قطاعات سمكها لا يقل عن
٥ سم ، أو الشبابيك الحصىرة أو الكريشال أو من قطاعات الألومنيوم
أو التى قد يركب فيها ستائر معدنية أو أى نوع آخر من الستائر من
الداخل .
ويكون زجاج الشبابيك من النوع المسطح الشفاف أو الملون أو المنقوش ،
أو الفيميه وتكون الفردوات من النوع الفاخر .
الأبواب :

لا تقل عن الأبواب من الخشب الموكى من قطاعات سمكها لا يقل عن ٥ سم
حشوات أو تجليد ، أو الأبواب الخشب الزان ، أو القرو مع البرور
أو التكسيات المناسبة ، أو أبواب من الأنواع المنزلقة أو المنطوية أو من
الحديد المشغول أو الألومنيوم أو أى أنواع أخرى لا تقل عنها قيمة .
وتكون الفردوات والكوالين من النوع الفاخر .
وتكون دهانات الأبواب والشبابيك ببيوة الزيت أو البلاستيك أو اللستر
حسب الحالة .

(د) الأعمال الصحية :

الحمامات :

يشمل الحمام الأجزاء الصحية الآتية على الأقل :
- حوض غسيل أيدي بقلعة أو بدون من الصينى الحديدى أو الفخار
المطلى بالصينى .
- مرحاض أفرنجى كامل (كوميتيشن) بصندوق طرد واطى وسدلى
من ويديه وسيفون أرضية .

تتكون حوض حمام (بانينو) فى الحمام الرئيسى وحمام يش بالحمام الثانى .
تكون أرضيات الحمام من السيراميك الفاخر أو الرخام أو ما يساويهما ،
وتكون تغطية الحوائط بالقيشاني أو السيراميك بارتفاع لا يقل عن متسوب
أعتاب الأبواب .
المطابخ:

وتشتمل على حوض لغسيل الأواني من الفخار المغطى بالصينى وصفاية
من الرخام سمكها لا يقل عن ٢٠ مم ، أو أحواض وصفائيات من الصلب غير
القابل للصدأ (ستينلس ستيل) أو الرخام أو ما يعادلها .
وتكون أرضيات المطابخ من الفينيل أو السيراميك أو الرخام أو ما يعادلها
وتكون دهانات الحوائط ببيوية الزيت أو البلاستيك أو التغطيات الملائمة
من القيشاني حتى منسوب أعتاب الأبواب .
دورة المياه المستقلة:

يركب بها مرحاض أفرنجى بصندوق طرد واطى (كومبنيشن) وحوض
من الصينى لغسيل الأيدي داخلها أو خارجها مع تغطية السفل بالبلاط
القيشاني أو السيراميك بارتفاع لا يقل عن متسوب أعتاب الأبواب .

وتزود الحمامات والمطابخ ودورات المياه الساخنة والباردة ، وتكون جميع
الخلاطات والحنفيات والمحابس أو أى قطع أخرى من الكروم أو مطلية
بالنيكل كما تكون جميع الأجهزة وتوصيلاتها وخردواتها من حنفيات
ومحابس وخلافه من الأنواع الفاخرة مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بطبقة
عازلة للمياه والرطوبة .
(هـ) المداخل والسلالم:

تكون المداخل مكسوة حوائطها بالرخام أو الجرانيت وتكون البوابات من
الحديد المشغول الفاخر أو قطاعات الألومنيوم أو النحاس ومركب بها بللور
أو زجاج شفاف بسمك مناسب ويراعى التجميل فى أعمال الاضاءة
والتشطيب بصفة عامة .

وتكون السلالم من الدرج المغطى بكسوة من الرخام أو الجرانيت أو ما
يعادلها ، وتكون الدرابزينات من المياشى أو الفخريانة مع الكسوة بالرخام
أو الجرانيت أو ما يعادلها أو من زخارف معدنية وكوبستات من الخشب
القرو أو الزان أو من قطاعات الألومنيوم أو مايعادلها .
(و) أعمال الكهرباء:

تكون دوائر الاثارة والقوى ولوحات التوزيع كالآتى :

وتشمل توفير دوائر كهربائية لامكان تركيب إبليكات أو إضاءة غير مباشرة مع زيادة فى دوائر للبرايڤ للاستعمالات المنزلية المتعددة مع عمل دوائر لازرار الأجراس .
القوى:

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة لاحتتمالات تركيب أجهزة تكييف الهواء والثلاجات والفسالات والسخانات والدفايات الكهربائية وخلافه وذلك بمرعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل إلى الوحدة السكنية بحيث يكون ثلاثى الأطراف ويتحمل قطاعه القوى المطلوبة .
التيار الخفيف:

يجوز ربط الوحدة السكنية بمدخل العمارة بتليفون مباشر داخلى وعمل ترتيبات لتركيب خط اريال تليفزيونى يصل بين الهوائى المجمع للعمارة والوحدة السكنية .

مادة ٢٢ - يراعى فى تطبيق المواد السابقة ما يلى :

(١) المسطحات المبيتة فى المواد السابقة يدخل فى حسابها نصف المسطحات المخصصة للشرفات الرئيسية والثانوية والتي يمكن استعمالها كمنشور ولا يدخل فى حسابها المسطحات المخصصة للسلاسل والمصاعد .

وفى حالة إقامة مسكن من دورين يربط بينهما سلم أو مصعد داخلى تحسب مساحة السلم أو المصعد ضمن المسطحات الواردة بالمواد السابقة .

(٢) يقصد بصالة المعيشة فى تطبيق أحكام المواد السابقة المساحة المخصصة لممارسة الحياة اليومية .

(٣) تحسب التكاليف التقديرية سنويا - أو كلما دعت الحاجة - للمستويات المختلفة من المساكن على الأسس الموضحة بالمواد السابقة ووفقا لسعر السوق السائد محليا .

وتتولى تقدير التكاليف التقديرية اللجان النوعية لتوجيه الاستثمارات بالمحافظات ولا تكون تقديراتها نافذة الا بعد اعتمادها من المحافظ .

(٤) يجب أن يتضمن ترخيص البناء تحديد مستوى المبنى وفقا للشروط المبيتة فى المواد السابقة ويلتزم المالك بمستوى المباني الصادر به لترخيص ولا تؤثر أية زيادة فى مواصفات التشطيب أثناء التنفيذ على مستوى المبنى الصادر به الترخيص ما لم تصل به إلى المستوى الفاخر .

مادة ٢٣ - يكون إنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تحديثها أو تدميمها أو هدمها أو إجراء أية تشييبات خارجية بها وفقا لشروط والأوضاع المبيتة فى هذا الباب ، وكذلك الشروط المنصوص عليها فى الباب الثالث الخاصة بالأعمال والأجهزة والتركيبات الداخلية .

مادة ٢٢ مكرراً - يتعين عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع فى مكان ظاهر فى الواجهة الأمامية للبناء لافتة مصنوعة من مادة منسوبة قوية التحمل بمقاس ١٠٠ سم × ١٢٠ سم تظنن ببيوية الزيت أو البلاستيك باللون الأخضر وتكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرفق باللون الأبيض بحروف واضحة تسهل قراءتها .
وتثبت هذه اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة .

ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن إقامة هذه اللافتة وعن بقائها فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ .
مادة ٢٤ (فقرة أخيرة) التشطيبات الخارجية :

هى تشطية واجهات المباني القائمة سواء المطة على الطريق العام أو غير المطة عليه بالبلياض بأنواعه المختلفة أو التكسيات بالحجر الصناعى أو الحجر الطبيعى أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت أو أية تكسيات أخرى ، وكذلك أعمال الحليات أو الكرائيش ولا تشمل التشطيبات الخارجية أعمال الدهانات .

مادة ٢٥ : على الجهات القائمة على تنفيذ أحكام القانون وهذه اللائحة اعداد وامسك النماذج والاستمارات والدفاتر والسجلات على الوجه المرافق .
ويجوز لهذه الجهات أن تعد أو تسك ما تراه لازماً لحسن سير العمل من نماذج واستمارات أو دفاتر أو سجلات إضافية علاوة على ما ورد بالفقرة السابقة .

مادة ٤٣ : لأصحاب الاملاك المتلاصقة أن يتفقوا على إنشاء أفنية مشتركة تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها فى المادة ٤١ ، ولا يجوز فصل هذه الأفنية المشتركة إلا بحاجز لا يحجب الضوء ولا يمنع الهواء وبشرط ألا يزيد ارتفاعه عن ٣ أمتار داخلا فيه ارتفاع الحائط المقام عليه الحاجز وعلى ألا يجاوز ارتفاع الحائط ١,٨٠ مترا ، ويجب على الملاك تسجيل هذا الاتفاق قبل منح الترخيص فى البناء لأى منهم .

وفى حالة انشاء أفنية مشتركة بين أكثر من بناء واحد ومملوكة لمالك واحد أو فى حالة تخصيص جزء من قطعة أرض مجاورة ومملوكة لنفس المالك كغناء لمنفعة البناء يجب تسجيل هذه الأفنية لمنفعة المباني المطة عليها قبل منح الترخيص بالبناء .

مادة ٤٧ : يلتزم طائب البناء بتوفير أماكن مخصصة لايواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها مع الغرض من المبنى المطلوب الترخيص فى اقامته ، على أن تكفى لاستيعاب سيارة ركوب لكل وحدة سكنية من وحدات المبنى و ٢ سيارة من ذات النوع لكل وحدة من

وحدات الاسكان الادارى فى المبنى على الأقل ما لم يحدد المحافظ المختص بقرار منه المساحات اللازمة لايواء السيارات بما يتناسب ومستوى المبنى ونوع استخدامه .
ولا يجوز بأية حال من الأحوال استخدام الأماكن المخصصة لايواء السيارات فى أى غرض آخر .

ولا تسرى الأحكام السابقة على المباني الواقعة فى المناطق أو الشوارع التى يحددها المحافظ بقرار منه بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة .
مادة ٤٨ :فقرة أولى :

يجوز للمجلس الشعبى المحلى المختص بناء على اقتراح المجلس التنفيذى أن يقسم المدينة أو القرية إلى مناطق بالنسبة لاستعمالات المباني وبالنسبة للكثافة البنائية لقطع الاراضى ، أو بالنسبة لاية اشتراطات بنائية يراها المجلس الشعبى المحلى ، وذلك فيما لا يجاوز الحدود القصوى المنصوص عليها فى المادة (٧١) ، وبمراعاة سعة الطرق وكفاءة وقدرة المرافق العامة المختلفة واستخدامات المباني .

مادة ٤٩ : يلتزم طالب البناء بتركيب العدد اللازم من المصاعد فى المبنى الذى يجاوز ارتفاع أرضية أعلى دور فيه ١٦ مترا وذلك بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أنواره ووحداته والغرض من استعماله وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص .

مادة ٥٠ : يلتزم طالب البناء بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى ، وأن يستخدم أنابيب مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك . وذلك فى المناطق ووفقا للقواعد والشروط التى يصدر بها قرار من المحافظ بعد أخذ رأى الجهة القائمة على مرفق المياه وموافقة المجلس الشعبى المحلى المختص .

ويلتزم طالب البناء بعمل التوصيلات اللازمة لتركيب عداد مياه لكل وحدة من وحدات المبنى ويراعى أن تكون بطارية العدادات الخاصة بوحدات المبنى فى مكان واحد لسهولة قراءة العدادات دون الحاجة الى دخول الوحدات ذاتها ، وتدخل تكاليف التوصيلات ضمن تكاليف المبنى . ويتم التعاقد على تركيب العدادات والمحاسبة عما تسجله من استهلاك بين شاغلي الوحدات والجهة القائمة على مرفق المياه مباشرة .
وعلى الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أن تتأكد من أن الرسومات المقدمة من طالب الترخيص تتضمن التوصيلات اللازمة لتركيب عداد لكل وحدة من وحدات المبنى وأن بطارية العدادات فى مكان واحد لسهولة قراءتها .

مادة ٥٠ مكرراً : يلتزم طالب البناء بعمل أماكن لتجميع القمامة أسفل المباني السكنية متناسبة مع عدد وحدات المبنى وذلك في المناطق ووفقاً للقواعد والاشتراطات التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي للمحافظة بناء على اقتراح الجهة القائمة على شئون النظافة العامة .

مادة ٥١ : يقدم طلب الترخيص لأجراء الأعمال المنصوص عليها في المادة (٤) من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء على النموذج الخاص بالعمل المطلوب الترخيص به ومرفقاً به المستندات الآتية :

أولاً : بالنسبة للإنشاء أو التعديل :

(١) الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق عن فحص الرسومات والبيانات .

(٢) رسم عام للموقع المطلوب البناء عليه بمقياس رسم لا يقل عن ١٠٠٠/١ مبيناً عليه المبنى المراد إنشاؤه وحدوده وأبعاده والطرق التي يطل عليها وعروضها .

(٣) بيان موقع عليه من الطالب أو من يمثله قانوناً يوضح مساحة الموقع على وجه التحديد .

(٤) ثلاث صور من الرسومات التنفيذية للمساقط الأفقية للأدوار المختلفة والواجهات والقطاعات الرأسية للمشروع بمقياس رسم لا يقل عن ٥٠/١ .

(٥) ثلاث صور مبينة عليها تفاصيل الرسومات الإنشائية الخاصة بالمبنى شاملة الأساسات بمقياس رسم لا يقل عن ٥٠/١ .

(٦) ثلاث صور من رسومات الأعمال الصحية والكهربائية والمياه وتوصيلات الجارى بمقياس رسم لا يقل عن ٥٠/١ وفي حالة عدم اتصال المبنى بشبكة الجارى تقدم ثلاث صور من أعمال الصرف الخاص .

(٧) ثلاث صور من الرسومات التنفيذية لأعمال التدفئة والتهوئة والتكييف المركزي وغيرها من الأعمال ذات الطابع الخاص التي يجرى إنشاؤها في بعض المباني .

(٨) ثلاث صور من رسومات الأماكن المخصصة لإيواء السيارات مبينة عليها توزيع السيارات وعددها وأماكنها ، وممرات الحركة داخل هذه الأماكن .

(٩) البيانات والدراسات الخاصة بالتربة ومدى تحملها للأعمال الناتجة عن الأعمال المطلوب الترخيص فيها .

(١٠) تقرير من مهندس استشاري متخصص بأن الهيكل الإنشائي للمبنى وأساساته تسمح بأعمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها شاملة

تحقيق معامل الأمان لمواجهة الكوارث الطبيعية طبقا لأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكود المصرى .

(١١) إقرار من مهندس نقابى معمارى أو مدنى بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها إذا زادت قيمتها على ٥٠٠ جنية .

(١٢) تعهد بتقديم وثيقة تأمين بالنسبة للأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنية فأكثر والتعليقات أيا كانت قيمتها ، ويستثنى من ذلك التعليقة التى لا تتجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألف جنية لمرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود الارتفاع المقرر قانونا .

(١٣) تعهد بالاكتتاب فى سندات الإسكان بنسبة ١٠ ٪ من قيمة المبانى وذلك بالنسبة إلى :
- مبانى الإسكان الفاخر أيا كانت قيمته .

- مبانى الإسكان الإدارى المتعلق بإنشاء مكاتب أو محال تجارية الذى تتجاوز قيمته خمسين ألف جنية .
ولا تخضع للحكم المتقدم وحدات الإسكان الإدارى فى المبنى السكنى من غير المستوى الفاخر وذلك إذا لم تتجاوز مساحتها ربع مساحة الوحدات السكنية فيه .

ثانيا : بالنسبة لأعمال التديم والترميمات التى تبلغ قيمتها ٥٠٠٠ جنية فأكثر أو أعمال الترميمات أو التديم البسيطة مهما بلغت قيمتها إذا كانت تمس الناحية الإنشائية أو التكوين المعمارى للمبنى :

(١) استيفاء المستندات الموضحة بالبنود أرقام ١ ، ٢ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، من الفقرة أولا من هذه المادة بحسب الأحوال .

(٢) ثلاث صور من المساقط الأفقية والرسومات الإنشائية التنفيذية موضعا عليها كافة الأعمال المطلوب تدعيمها أو ترميمها وذلك بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٥٠ .

ثالثا : بالنسبة لأعمال التديم والترميمات التى تقل عن ٥٠٠٠ جنية وكذلك أعمال التشطيبات الخارجية :

(١) بيان واف عن موقع العقار المراد ترميمه أو تدعيمه أو إجراء التشطيبات الخارجية به .

(٢) إقرار من مهندس نقابى معمارى أو مدنى بالإشراف على تنفيذ أعمال التديم إذا كانت تشمل الهيكل الإنشائى للمبنى .

رابعا : بالنسبة لطلبات الترخيص بالتعديل فى المبانى :
(١) استيفاء المستندات الموضحة بالبنود ١ ، ١٠ ، ١٢ ، ١٣ من الفقرة أولا بحسب الأحوال .

(٢) ثلاث صور من الرسومات المعمارية والإنشائية للأجزاء المطلوب تعديلها .
خامسا : بالنسبة لأعمال الهدم :

(١) الايصال الدال على أداء الرسم المستحق عن فحص الرسومات والبيانات .

(٢) بيان واف عن موقع العقار المراد هدمه .
وبالنسبة لأعمال هدم المنشآت الآيلة للسقوط تنفيذا للقرارات الصادرة من الجهات المختصة فيكتفى بإخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بموعد البدء في تنفيذ قرار الهدم .
مادة ٥٢ : على الوزارات والأجهزة والمصالح العامة والهيئات العامة ووحدات الإدارة المحلية أن تخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بموعد تنفيذ المباني والإنشاءات والمشروعات الخاصة بها قبل البدء في التنفيذ بشهر على الأقل وذلك بخطاب مسجل أو عن طريق التسليم باليد .
ويجب أن يرفق بالإخطار المستندات المنصوص عليها في البنود أرقام ٢ ، ٤ ، ٥ ، ٦ ، ٩ ، ١٠ ، ١١ من الفقرة أولا من المادة ٥٦ من هذه اللائحة وما ينبيد موافقة الجهة صاحبة الامتياز في المناطق ذات الاشتراطات الخاصة .

وعلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فور تلقى الإخطار المنصوص عليه في الفقرة الأولى من هذه المادة أن تقوم بدراسة الموقع من الناحية التخطيطية ومراجعة الرسومات الهندسية والتأكد من مطابقتها لأحكام القانون وهذه اللائحة وإخطار الجهة ذات الشأن خلال أسبوعين على الأكثر من تلقى الإخطار بما يلي :
(أ) بالموافقة على الموقع والأعمال في حالة مطابقتها لأحكام القانون واللائحة .

(ب) بالرفض مع بيان المخالفات لاتخاذ اجراءات تصحيحها بما يتفق مع أحكام القانون .

ومع مراعاة أحكام المادة (٧) من القانون على الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أن تصدر الموافقة على الأعمال خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ تقدم الجهة ذات الشأن بالرسومات المعدلة .
مادة ٥٦ : يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على

مرحلتين :

المرحلة الأولى :

ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضي .

المرحلة الثانية:

وتشتمل على خطوتين:

١ - الخطوة الأولى:

ويصرح فيها باستكمال الأعمال المرخص بها حتى منسوب أرضية الدور الأول المتكرر إذا التزم المرخص له بأحكام القانون ولائحته التنفيذية فيما صرح له بتنفيذه من أعمال في المرحلة الأولى .

٢ - الخطوة الثانية:

يصرح فيها باستكمال باقى الأعمال الواردة بالرخصة إذا ما تبين من المعاينة مطابقة الأعمال التى تم تنفيذها لأحكام القانون ولائحته التنفيذية وشروط الرخصة .

وللوحدة المحلية بناء على طلب صاحب الشأن أن تقسم المشروع وفقا لطبيعته وظروف تمويله إلى أجزاء متكاملة ويصدر ترخيص بالنسبة لكل جزء على حدة وفقا للأحكام المتقدمة بعد سداد الرسوم الخاصة بالترخيص عن كامل المشروع .

ويصدر الترخيص وفقا لأحد النموذجين المرفقين لهذا القرار حسب الأحوال .

ويجب أن يصدر ترخيص البناء بالإسكان متضمنا تحديد المدة التى يجب على المالك إتمام البناء خلالها وإعداده للسكنى بما لا يجاوز خمس سنوات من تاريخ صدور الترخيص المبدئى للمرحلة الأولى .

وعلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أن تبت فى طلب الترخيص خلال ستين يوما من تاريخ تقديمه .

وبالنسبة للحالات التى يلزم فيها الحصول على موافقة اللجنة المختصة بتوجيه استثمارات البناء تبدأ مدة الستين يوما من تاريخ إخطار الجهة الإدارية بموافقة اللجنة .

وعلى الجهة المذكورة إعلان الطالب لاستيفاء ما لم يكن قد قدم من بيانات أو مستندات أو موافقات أو إدخال ما تراه من تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات ، وذلك وفقا للإجراءات وفى المواعيد المنصوص عليها فى المادة (٦) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه .

ويكون البت فى طلبات الترخيص الخاصة بمشروعات استثمار المال العربى والأجنبى وحالات تملك الأجانب خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمها أو الإخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات .

ويكون البت فى الطلبات الخاصة بأعمال الهدم والتدعيم والبياض وتعديل الرسومات التى يمنح على أساسها الترخيص أو التعديلات البسيطة فى المبانى بما لا يتناول توسيعها أو زيادة مساحتها ، أو تجديد الترخيص خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقديمها أو الإخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات .

ويشولي المهندس المختص المرور على موقع البناء فإذا تبين له أن المرخص له نفذ أعمال المرحلة الأولى طبقا لإشتراطات ورسمات الرخصة أثبت ذلك في دفتر الأحوال ، ويجب أن تصدر الموافقة على تنفيذ أعمال المرحلة التالية خلال ثلاثة أسابيع من تاريخ قيام صاحب الشأن بالإخطار عن تمام استكمال أعمال المرحلة السابقة عليها أو من تاريخ مرور المهندس أيهما أقرب . ويسلم صاحب الشأن ايضالا بتاريخ تقديمه الإخطار المتوخ عنه . وعلى المرخص له تنفيذ الأعمال في المدة المحددة بمراعاة أحكام المادة (٩) من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء والمادة ٥٩ من هذه اللائحة . ومع مراعاة الأحكام والمواعيد التي تحددها هاتان المادتان يتعين على الوحدة المحلية المختصة متابعة استكمال المبنى المرخص بها في المدة المحددة بالترخيص وأن تنبه على ذوي الشأن بكتاب موصى عليه يعلم الوصول فور انقضاء هذه المدة بضرورة استكمال الأعمال خلال المدة التي تحددها بما لا يجاوز سنة من تاريخ التنبيه .

مادة ٧٠ : في تطبيق حكم المادتين ٣٩ ، ٣٦ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء يقصد بالجلس الشعبي المحلي المختص ما يلي :

١ - المحافظات ذات المدينة الواحدة :

(أ) محافظات مقسمة إلى أحياء :

يصدر القرار من المجلس الشعبي المحلي للحي المختص متضمنا موافقة رئيس الحي والمجلس الشعبي المحلي للمحافظة والماعظ أو عدم الاعتراض من أي منهم خلال المدة القانونية .

(ب) محافظات غير مقسمة إلى أحياء :

يصدر القرار من المجلس الشعبي المحلي للمحافظة متضمنا موافقة الماعظ أو عدم الاعتراض منه عليه خلال المدة القانونية .

٢ - المدن المقسمة إلى أحياء بالمحافظات الإقليمية :

يصدر القرار من المجلس الشعبي المحلي للحي متضمنا موافقة رئيس الحي والمجلس الشعبي المحلي للمدينة والمجلس الشعبي المحلي للمحافظة والماعظ أو عدم الاعتراض عليه من أي منهم خلال المدة القانونية .

(٣) المحافظات الإقليمية :

المسند :

يصدر القرار من المجلس الشعبي المحلي للمدينة المختص متضمنا موافقة رئيس المدينة والمجلس الشعبي المحلي للمحافظة والماعظ أو عدم الاعتراض من أيهم عليه خلال المدة القانونية .

وفي جميع الأحوال يجب أن يكون اقتراح المجلس الشعبي المحلي في شأن الإعفاء تفصيليا ومسببا .

(المادة الثانية)

تضاف إلى اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المشار إليها مواد جديدة بأرقام ٢٣ مكروا (١) ، ٢٣ مكروا (٢) ، ٢٣ مكروا (٢) ، ٢٣ مكروا (٤) ، ٢٣ مكروا (٥) ، ٢٣ مكروا (٦) ، ٤٩٠ مكروا ، ٥٧٠ مكروا ، ٦٠٠ مكروا ، ٧١٠ ويضاف إلى الباب الثالث من اللائحة المذكورة فصل سابع بعنوان « اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق » كما يضاف إلى ذات اللائحة باب رابع بعنوان « أحكام ختامية » ويشتمل على المادتين (١٣٤) ، (١٣٥) وذلك كله على النحو الآتى :

مادة ٢٣ مكروا (١) : يحدد المحافظ المختص بقرار يصدره بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمحافظة المناطق والأحياء التى تقام بها مستويات الإسكان المختلفة المنصوص عليها فى المواد ١٥ ، ١٦ ، ١٧ ، ١٨ ، ١٩ ، ٢٠ ، ٢١ ، ٢٢ من هذه اللائحة .

مادة ٢٣ مكروا (٢) : عند وقوع مخالفة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء أو هذه اللائحة أو ترخيص البناء توقف الأعمال حتى يتم تصحيح المخالفة وتوضع لافتة فى مكان ظاهر من الواجهة الامامية للبناء وتكون مصنوعة من مادة مناسبة قوية التحمل بمقاس ١٠٠ سم × ١٢٠ سم تطلّى بصبية الزيت أو البلاستيك باللون الأحمر يبين عليها الأعمال المخالفة والإجراءات أو القرارات التى اتخذت بشأنها وذلك وفقا للنموذج المرافق لهذا القرار وتكتب باللون الأبيض بحروف واضحة تسهل قراءتها .

وتثبت اللائحة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة .

ويكون المالك مسئولاً عن ابقاء هذه اللائحة فى مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إزالتها مع وضع الحراسة اللازمة على موقع الأعمال المخالفة لحين تصحيحها وذلك على نفقة المالك خصماً من قيمة خطاب الضمان ولا يسمح باستئناف الأعمال إلا بعد استكمال قيمة خطاب الضمان مادة ٢٣ مكروا (٣) : يتولى مهندس التنظيم والمساعد الفنى بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية مسئولية المرور على مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وأثبت ما يكون بها من مخالفات .

ويثبت المختص خط سيره ونتيجة مروره والمخالفات التى تكشفته له أثناء المرور فى دفتر الأحوال الذى يسلم له ويكون مسئولاً عنه كوثيقة رسمية يدون به بيان المخالفات التى تكشفته له على وجه التحديد

وما اتخذ في شأن كل منها وزاية فيما يجب أن يتخذ من إجراءات . وعلى وجه الخصوص :

- تواجد أو عدم تواجد المهندس المشرف على التنفيذ في موقع الأعمال أثناء التنفيذ .
- صدور أو عدم صدور ترخيص بالأعمال وما إذا كان الترخيص في حالة صدوره ساريا زمنيا بالنسبة للأعمال التي يتم تنفيذها .
- مدى مطابقة الأعمال للترخيص الصادر والرسومات المرفقة به .
- مدى مطابقة الأعمال للمواصفات الفنية المعمول بها .
- مدى الالتزام بقواعد الوقاية من الحريق وفقا للترخيص وما تتضمنه هذه اللائحة من أحكام .
- مدى الالتزام بتنفيذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وألاكهم والمارة والشوارع وما قد يكون في باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها من أخطار التنفيذ .
- مدى الالتزام بالتنبيهات الكتابية التي سبق أن صدرت عن ذات الأعمال .
- مدى تنفيذ قرارات وقف الأعمال المخالفة والقرارات والأحكام النهائية الصادرة عن ذات الأعمال .

وعلى مهندس التنظيم المختص أن يثبت كذلك ماتحرر في شأن المخالفات من تنبيهات كتابية للمرخص له والمقاول أو المشرف على التنفيذ في موقع العمل عما يحدث من إخلال بالاصول الفنية وسوء استخدام المواد .

ويتم عرض دفتر الأحوال يوميا فور تدوين خط السير وما تكشف من مخالفات على الرئيس المختص ليؤشر فيه برأيه في نتيجة المرور وما يتخذ من إجراءات طبقا للقانون ، ويعاد الدفتر يوميا إلى المهندس لاتخاذ اللازم في ضوء تأشير الرئيس المختص .

ويتضمن دفتر الأحوال كافة التوصيات والتوجيهات والتقارير التي يثبتها جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء من خلال مباشرته لاختصاصاته المحددة بقرار إنشائه .

مادة ٢٣ مكروا (٤) : على الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقوبات تشر في سبيل تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة في شأن الأعمال المخالفة وذلك بمذكرة يبين فيها كافة ماتخذ من إجراءات والعقوبات التي تعترض التنفيذ ، وأية مقترحات تساعد على سرعة إتمام التنفيذ .

مادة ٢٣ مكروا (٥) : تتخذ للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم كافة الوسائل لمنع الانتفاع بالأجزاء المخالفة ومنع إقامة أي أعمال

بناء جديدة فيها ، بما في ذلك وضع الحراسة المناسبة لضمان عدم المساس بالتدابير التي اتخذتها .

وعلى هذه الجهة التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب المخالفة بموقع العمل أو بنى موقع آخر تراه مناصبا للحفاظ على هذه الأدوات والمهمات ، وتتولى عرض الأمر على النيابة العامة خلال مدة أقصاها أسبوعين من تاريخ اثبات وقوع المخالفة لتصدر قرارها بشأن هذه الأدوات والمهمات :

مادة ٢٢ مكررا (٦) : لا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق من مياه وصرف صحي وكهرباء واتصالات سلكية وغيرها القيام بتزويد العقارات المبنية أو أية وحدة من وحداتها بخدمات المرافق إلا بعد أن يقدم صاحب الشأن شهادة صادرة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم تفيد صدور ترخيص المبنى المقامة وأنها أقيمت مطابقة لشروط الترخيص وقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وهذه اللائحة .

ولا يجوز للجهات المذكورة توصيل المرافق العامة للمبنى فى حالة وجود مخالفة إلا بموجب حكم قضائى بالبراءة أو بقرار من المحافظ المختص بعد إزالة المخالفة .

مادة ٤٩ مكررا : فى حالة تراخى المالك فى إنشاء أو إعداد أو تجهيز أو إدارة المكان المخصص لإيواء السيارات أو فى تركيب المصعد أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا للاشتراطات الفنية التى تستوجبها التشريعات المعمول بها وهذه اللائحة وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر بإقامة المبنى ، أو فى حالة استغلال المكان المذكور فى غير الغرض المرخص به ، تتولى الجهة الإدارية التى يحددها المحافظ المختص بقرار منه توجيه إنذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما منتهى عنه أو تراخى فيه بحسب الأحوال خلال مدة لا تتجاوز شهرا .

وإذا انقضت المدة دون تنفيذ يجوز أن يصدر المحافظ المختص قرارا بتكليف الجهة الادارية المذكورة بإنشاء أو إعداد المكان وتجهيزه لإيواء السيارات أو تركيب المصعد ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا للاشتراطات الفنية على نفقة المالك ، وتقوم بإدارة المكان المخصص لإيواء السيارات نيابة عن المالك مقابل اقتضاء ٢٥٪ (خمسة وعشرون فى المائة) من صافى الإيراد - وتستوفى من النسبة المتبقية من هذا الصافى قيمة ما أنفقته فى إنشاء أو إعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال .

ويسلم المكان إلى المالك لإدارته في الغرض المخصص له اعتباراً من أول الشهر التالي لاستيفاء الجهة الإدارية للنفقات المشار إليها وذلك بقرار من المحافظ المختص .

وإذا عاد المالك إلى التقاعس عن إدارة المكان بانتظام في الغرض المرخص به كان للمحافظ المختص إصدار قرار بتكليف الجهة الإدارية المختصة بإدارة المكان في الغرض المذكور لمدة سنة طبقاً للأحكام السابقة ، ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك .

وتصدر قرارات المحافظ طبقاً لهذه المادة مسببة وتنشر في الوقائع المصرية ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الإداري بمجلس الدولة .

مادة ٥٧ مكرراً : لا يصرف الترخيص إلا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيد بقيد أو معلق على شرط صادر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية بما يعادل ٥٪ (خمسة في المائة) من قيمة الأعمال المرخص فيها .

وللجهة الإدارية أن تزيل أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة على نفقة المخالف بما يتفق وأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وهذه اللائحة والقرارات الصادرة تنفيذاً له وشروط الترخيص ذلك خصماً من قيمة خطاب الضمان المشار إليه .

وللجهة الإدارية أن تخصم من قيمة خطاب الضمان الفرامات التي يحكم بها طبقاً لأحكام القانون .

وإذا لم تكف قيمة خطاب الضمان لتنفيذ ماتقدم يكون للجهة الإدارية أن تطلب من المالك أداء تكاليف استكمال أعمال الإزالة أو التصحيح .
وتصدر الجهة الإدارية قرارها بوقف تنفيذ الأعمال المرخص بها إلى أن يقوم المرخص له باستكمال قيمة خطاب الضمان إلى ما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال المتبقية التي سيتم تنفيذها .

ويرد الخطاب إلى المرخص له في نهاية إتمام الأعمال المرخص فيها إذا التزم في تنفيذها بالشروط والمواصفات الواردة بالترخيص ومرفقاته .

مادة ٦٠ (مكرراً) : يجب أن تصدر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء طبقاً للنموذج المرافق ويتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية وتشتمل على :

- عنوان العقار .

- مساحة العقار .

- مساحة الوحدة محل العقد وبياناتها .

- اسم المالك أو المؤجر ومحل إقامته .

... - اسم المشتري أو المستأجر ومحل إقامته .

- رقم الترخيص وتاريخه .
- الجهة الصادرة منها .
- عدد الأدوار المرخص بها .
- عدد الوحدات المرخص بها .
- البيانات الخاصة بإمكان إيواء السيارات .
- البيانات الخاصة بالمصاعد .
- البيانات الخاصة بتأمين العقار ضد الحريق .
- ولا يقبل شهر أى عقد لا يتضمن هذه البيانات .

مادة ٧٨ : لا يجوز إقامة أى بناء على طريق عام ما كان أو خاصا يقل عرضه عن ستة أمتار وإلا وجب أن تكون واجهة البناء وادة عن حد الطريق بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم والستة أمتار ، على أن يحدد ارتفاع واجهة البناء والبروزات المسموح بها فى هذه الواجهة - طبقا لأحكام هذه المادة - باعتبارها واقعة على طريق بعرض ستة أمتار ، ولا يسمح بإقامة أية منشآت على مساحة الارتداد المشار إليه .

ويجب أن تتوافر فى الأبنية الاشتراطات الواردة فى البنود الآتية :

١ - يشترط فيما يقام من الأبنية على جانبي الطريق عاما كان أو خاصا ألا يزيد الارتفاع الكلى للبناء على مثل وربيع مثل البعد ما بين حدى الطريق إذا كانا متوازيين ، وبشرط ألا يزيد الارتفاع على ٢٠ مترا ، وتقاس الارتفاعات المذكورة أمام منتصف واجهة البناء لكل واجهة مقاسا من منسوب سطح الرصيف إن وجد وإلا فمن منسوب سطح محور الطريق . وإذا كان هذا الطريق غير متوازيين كان مدى الارتفاع مثل وربيع مثل المسافة المتوسطة بين حدى الطريق أمام البناء وعموديا عليه .

٢ - إذا كان البناء يقع عند تلاقى طريقين متعامدين يختلف عرضاهما ، جاز أن يصل ارتفاع البناء المطل على أقل الطريقين عرضا إلى أقصى الارتفاع المسموح به بالنسبة إلى أكبر الطريقين عرضا وذلك فى حدود طول من البناء مساو لعرض الطريق الأوسع مقيسا من رأس الزاوية عند تقابل أقل الطريقين عرضا مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسع ويشترط ألا يزيد على خمسة وعشرين مترا وألا تقل المسافة بين محور الطريق الأصغر وبين حد البناء عن ثلث ارتفاع البناء المطل عليه ، فإذا قلت المسافة المذكورة عن هذا القدر جاز الارتداد بالبناء بمقدار الفرق على أن يبدأ هذا الارتداد بعد الارتفاع القانونى المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق الأصغر ، ويعفى من الارتداد المشار إليه ناصية البناء على الطريق الأصغر بطول ١٢ مترا مقيسا من رأس الزاوية عند تقابل أقل الطريقين عرضا مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسع .

وإذا كان البناء يقع على طريقتين غير متقابلتين عند موقع البناء أو على طريقتين متقابلتين عند موقع البناء وكانا غير متعامدين جاز أن يصل ارتفاع البناء في الجهة المطلّة على الطريق الأقل عرضاً إلى أقصى الارتفاع المسموح به بالنسبة إلى الطريق الأوسع إذا كانت في حدود عمق من الواجهة المطلّة على الطريق الأوسع مساوٍ لعرضه وطبقاً للاشتراطات المشار إليها في الفقرة السابقة - على أنه إذا زاد عمق البناء على عرض الطريق الأوسع يحدد ارتفاع المبنى طبقاً للبند (١).

وإذا كان البناء يقع على طريق عام يختلف عرضه عند البناء عن العرض الوارد في المرسوم أو القرار المقرر لخطوط التنظيمية وجب حساب الارتفاع على أساس خطوط التنظيم المقررة متى كان قد بدء في اتخاذ إجراءات تنفيذ القرار المعدل لخطوط التنظيم وإلا فيكون الحساب على أساس عرض الطريق القائم.

٢ - يجوز للمجلس الشعبي المحلي المختص بقرار يصدر منه أن يقسم المدينة من حيث ارتفاع المباني بها كما يلي :

الفئة الأولى : لا يزيد الارتفاع الكلي للبناء فيها على مثل وربيع مثل البعد ما بين حدى الطريق .

الفئة الثانية : لا يزيد الارتفاع الكلي للبناء فيها على مثل البعد ما بين حدى الطريق .

الفئة الثالثة : لا يزيد الارتفاع الكلي للبناء فيها على ثلاثة أرباع البعد ما بين حدى الطريق .

ويجوز للمجلس الشعبي المحلي المختص بقرار يصدره أن يلزم طالب البناء بالأتجاوز الكثافة البنائية مايتى :

(١) ٦ (ستة) في مناطق الفئة الأولى المشار إليها .

(ب) ٤ (أربعة) في مناطق الفئة الثانية المشار إليها .

(ج) ٢ (اثنين) في مناطق الفئة الثالثة المشار إليها .

وفي جميع الحالات المتصوص عليها في هذه المادة يجب ألا يجاوز ارتفاع البناء مرة وربع عرض الشارع يحد أقصى ٢٠ متراً .

٤ - يصرح بتجاوز الارتفاعات المقررة في القواعد السابقة بالنسبة لأبواب السلام أو غرف آلات المصاعد أو خزانات المياه أو أجهزة تكييف الهواء بمقدار خمسة أمتار وبمقدار مقرر واحد للدراوى والأغراض الزخرفية على أن يقتصر الاستعمال على هذه الأغراض .

ويصرح فى دور العبادة وإيوانى العامة بمجاوزة الارتفاعات المذكورة للقباب والأبراج الزخرفية والمآذن وذلك بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى المختص .

٥ - لا يجوز عمل بروز فى واجهات المباني المقامة على حافة الطريق عاما كان أو خاصا إلا طبقا للشروط والأوضاع الآتية :

(أ) يجوز فى المباني المقامة على خط التنظيم فى الطرق المعتمدة وعلى خط البناء فى الطرق الخاصة أو غير المقرر لها خطوط تنظيم أن يبرز عن هذا الخط سفلى أو أكتاف أى مبنى بمقدار لا يزيد على ٧ سم بشرط ألا يتجاوز ارتفاع السفلى أو الأكتاف بمقدار أربعة أمتار من منسوب سطح الرصيف .

(ب) يجوز عمل كورنيش أو بروز نافذة بلكون فى الدور الأرضى بشرط أن يقام على ارتفاع لا يقل عن مترين ونصف من منسوب سطح الرصيف ولا يزيد بروزه على صامت الواجهة على ١٠ سم فى الشوارع التى عرضها من ٨ إلى ١٠ متر وعلى ٢٠ سم فى الشوارع التى يزيد عرضها على عشرة أمتار .

(ج) يجب فى المباني المقامة على حد الطريق ألا يقل الارتفاع بين أسفل جزء من البلكونات أو الأبراج وأعلى سطح طرورية الرصيف أو منسوب محور الشارع فى حالة عدم وجود رصيف عن أربعة أمتار .

(د) لا يجوز أن يتعدى أقصى بروز البلكونات المكشوفة ١٠٪ والأبراج ٥٪ من عرض الطريق ولا يتجاوز البروز فى الناحيتين ١٢٥ مترا كما يجب أن يترك ١٥٠ مترا من حدود المبنى المجاورة بدون أى بروز للبلكونات المكشوفة أو الأبراج فيها ، وإذا كانت الزاوية الخارجية بين واجهتي مبنيين متجاورين تقل عن ١٨٠ درجة فيلزم أن يترك متر ونصف من منتصف الزاوية بين الواجهتين دون عمل بروز بها ، وبشرط ألا يتجاوز طول الأبراج نصف طول الواجهة .

(هـ) يجوز البروز بكرانيش أو عناصر زخرفية بمقدار ٢٥ سم زيادة على البروز المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق طبقا لنص البند السابق أو من صامت الواجهة فى الأجزاء غير المسموح بعمل بلكونات أو أبراج بها وفى الواجهات المنطلّة على أفنية خارجية .

وينتهى العمل بالاشتراطات المنصوص عليها فى هذه المادة فى المدن التى يتم اعتماد التخطيط التفصيلى لها متضمنة الاشتراطات انبثائية والكثافة السكانية والبنائية وذلك ما تآ به نشر قرار الاعتماد فى الوقائع المصرية.

الباب الثالث

الأعمال والأجهزة والتركيبات الداخلية

الفصل السابع

اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق

مادة ١٢١ : تحيل الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم طلب الترخيص ومرفقاته إلى إدارة الاطفاء المختصة لدراسته واعادته إليها خلال أسبوع مشفوعا بما ترى الالتزام به من اشتراطات لتأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق وذلك في الحالات الآتية :

(أ) إذا كان ارتفاع أرضية أعلى طابق بالمبنى يزيد على ٢٨ مترا من منسوب الشارع .

(ب) إذا كانت مساحة المبنى تزيد على ٢٥٠٠ متر مربع وكان عدد طوابقه يزيد على طابق واحد .

(ج) إذا كانت مساحة المبنى تزيد على ٥٠٠٠ متر مربع حتى ولو كان مكونا من طابق واحد فقط .

ولا يدخل البدروم في عداد الطوابق المشار إليها في البندين (ب ، ج) .

(د) إذا تعددت المباني المطلوب الترخيم بها في موقع يضمها سور واحد أو كانت الطرق التي تفصل بينها لا تنطبق عليها مواصفات الطريق العام .

(هـ) المباني ذات الطابع الخاص مثل المنشآت الصناعية والمسارح ومنشآت التخزين وكافة المنشآت ذات التجهيزات .

مادة ١٢٢ : يجب أن يقسم أي بدروم تزيد مساحته على ١٠٠٠ متر مربع من الداخل بفواصل حريق رأسية لها مقاومة للحريق لمدة ساعة بحيث لا تزيد مساحة القسم الواحد على ١٠٠٠ متر مربع وذلك مالم يكن البدروم مزودا بالكامل بالإطفاء التلقائي .
ويشترط في فاصل الحريق الآتي :

(أ) أن يكون من مادة غير قابلة للاحتراق .

(ب) أن يمتد تماما إلى السقف الواقع فوقه وأن يكون متصلا بالسقف وبالأرضية بكيفية لا تسمح بمرور نواتج الحريق .

(ج) جميع الفتحات بفواصل الحريق يجب أن تكون مزودة بأبواب

مقاومة للحريق وذاتية الفاق ويجب ألا تزيد أبعاد أي فتحة على ٢٧٠ متر في الطول أو العرض ولا تزيد مساحتها عن ١١ متر مربع

ولا يزيد مجموع عروض الفتحات عن $\frac{1}{3}$ طول الحائط .

مادة ١٢٣ : يجب فى المبنى الذى يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق به على ١٦ متر من منسوب الشارع أن ييسر للأفراد الخروج إلى الطريق العام بواسطة سلمين على الأقل من متفذين منفصلين . ويسمح بأن يكون أحد السلمين سلم نجاة خارجى (سلم مكشوف) وذلك إذا لم يزد ارتفاع أرضية أعلى طابق على ٢٨ متر ، فإذا زاد ارتفاع أرضية أعلى طابق بالمبنى على ٢٨ مترا ، وجب أن تتوافر فى كلا السلمين الاشتراطات المنصوص عليها فى الفصل الخاص بالسلام من هذه اللائحة وفى هذه الحالة لا يعتبر سلم النجاة الخارجى فى حالة وجوده بديلا عن السلم الثانى .

مادة ١٢٤ : يجب ألا تغلف جميع حوائط آبار السلام وآبار المصاعد والمناور وكافة المساقط الرأسية سواء كانت للتهوية أو الإضاءة أو لأغراض الخدمات بمواد قابلة للاشتعال ، وأن تكون مقاومة للحريق .
مادة ١٢٥ : لا يسمح بوجود سلم مكشوف غير مغلف إلا بالشروط الآتية :

(أ) ألا يكون السلم المكشوف من السلام المنصوص عليها فى المادة ١٢٣ .

(ب) ألا يكون المبنى معدا للاستخدام كمستشفى أو كبنى مقسم لشقق سكنية أو معدا لأغراض الصناعة أو التخزين .

(ج) ألا يزيد عدد الطوابق التى يصل بينها السلم المكشوف على ثلاثة طوابق متتالية من المبنى بحيث يكون الطابق الأسفل منها هو الطابق الأرضى أو طابق البدروم الذى يقع مباشرة تحت الطابق الأرضى ويقصد بالطابق الأرضى الطابق الذى تقع به منافذ الخروج إلى الطريق العام .

مادة ١٢٦ : يجب أن يزود أى سلم يصل بين طوابق المبنى ويستمر فى النزول بعد الطابق الأرضى إلى البدروم بحاجز عند منسوب الطابق الأرضى وبعلامات إرشادية بحيث يكون واضحا لأى فرد أنه قد وصل إلى منسوب الطابق الأرضى الذى تقع به منافذ الخروج إلى الطريق العام بحيث لا يواصل النزول إلى البدروم إلا إذا كان يقصد ذلك فعلا .

مادة ١٢٧ : يراعى بالنسبة للمباني التى لا تقع مداخلا على الشارع مباشرة الآتى :

(أ) توفير موطئ الاقتراب المناسبة لسيارات ومعدات الإطفاء بحيث تتحمل أثقال هذه السيارات والمعدات وبحيث تسمح من حيث اتساعها وتخطيطها بحركة هذه السيارات والمعدات وقيامها بالناورات اللازمة .

(ب) إذا كان الوصول إلى مدخل المبنى يستلزم المرور على طريق خاص أو كوبرى خاص تابع للمبنى أو لمجموعة مباني مشتركة من ضمنها

المبنى فيجب أن يصمم هذا الطريق أو هذا الكوبرى بحيث يتحمل حركة أثقل سيارة أو معدة مستخدمة لدى إدارة الدفاع المدنى والحريق المختصة .

(ج) يجب مراعاة عدم وجود أى عوائق طبيعية أو صناعية تحول دون وصول سيارات أو معدات الإطفاء أو اقترابها من المبنى إلى الحد الذى يمكنها من السيطرة على أى حريق يشب به وذلك طبقا لما تحدده إدارة الإطفاء المختصة على مشروع الترخيص .
مادة ١٢٨ : يجب أن يزود المبنى الذى يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق به على ١٦ متراً من منسوب الشارع بمعداد حريق واحد على الأقل يكامل ارتفاع البناء ويكون للمعداد محبس ولاكور وحنفية حريق فى كل طابق يسهل الوصول إليها لاستعمالها فى إطفاء الحريق ، ولا يقل القطر الداخلى للمعداد عن ٧٥ ملليمتر .

ويجوز أن يكون المداد جافاً أى غير متصل بمصدر للمياه إذا كان ارتفاع أرضية أعلى طابق بالمبنى لايزيد على ٢٨ متراً ، أما إذا زاد على ذلك فيجب أن يكون المداد رطباً أى متصلاً بمصدر للمياه .
ويجب أن يكون للمعداد سواء كان جافاً أو رطباً مأخذ من الخارج كما يجب أن تكون جميع الوصلات المستخدمة من نوع مطابق للمستخدم فى خراطيم الإطفاء لدى إدارة الدفاع المدنى والحريق المختصة .
ويراعى دائماً أن يكون موقع المأخذ الخارجى للمعداد بحيث يمكن تغذيته من سيارة الإطفاء ، ويلزم لذلك الآتى :

(أ) أن تكون الرؤية واضحة من الموقع المحتمل لوقوف سيارة الإطفاء حتى مأخذ المداد بغير عوائق .

(ب) ألا تزيد المسافة بين الموقع المحتمل لوقوف سيارة الإطفاء وبين مأخذ المداد على ١٨ متراً .

(ج) أن يكون مأخذ المداد قريباً بقدر الإمكان من موقع المداد الرأسى .

(د) يجب أن يكون المأخذ على ارتفاع مناسب وأن يكون محمياً من التعرض للتلف أو من اصطدام أى شىء به وأن يكون مميزاً وواضحاً .

مادة ١٢٩ : يجب فى المباني ذات المساحات الكبيرة زيادة عدد المدادات عن واحد بحيث تتحقق الشروط الآتية :
(أ) ألا تزيد المسافة الأفقية بين المداد والآخر على ٥٠ متراً .

(ب) ألا يزيد بعد أى نقطة فى أرضية طابق على ٦٠ متر من حنفية الحريق وتقاس المسافة على امتداد الطريق الملائم لخطوط خراطيم الإطفاء بما فى ذلك أى مسافة لأعلى أو لأسفل سلم .

مادة ١٢٠ : يجوز استبدال حنفيات الحريق المنصوص عليها في المادة (١٢٨) بعضها أو كلها ببيكرات خزائيم (هوزريل) بشرط موافقة إدارة الإطفاء المختصة وفي هذه الحالة يجب ألا تزيد المسافة المنصوص عليها في البند (ب) من المادة ١٢٨ على ٣٦ متراً .
مادة ١٢١ : إذا كان مصدر المياه للمعدات الرطبة المشار إليها في المادتين ١٢٨ ، ١٢٩ هو خزان أو خزانات علوية فيجب ألا تقل سعة الخزان عن ٢٥ متر مكعب للمداد الواحد مالم تكن هناك وسيلة لتعويض المياه في الخزان لا تتأثر بانقطاع التيار الكهربائي كأن تعمل بالوقود السائل أو أن تكون متصلة بمصدر احتياطي للقوى .
وبالنسبة للمباني المعدة لأنشطة ذات خطورة غير عادية يجوز لجهة الإطفاء المختصة أن تقرر زيادة السعة اللازمة للخزان .

مادة ١٢٢ : يلتزم طالب الترخيص بعمل حنفية حريق أرضية عمومية على نفقته بقرب مدخل المبنى وذلك إذا كان المدخل يبعد عن أقرب حنفية حريق عمومية بأكثر من ٦٠ متراً .
مادة ١٢٣ : إذا كان من المقرر أن يحتوى البدروم في أى مبنى على مواد قابلة للاشتعال بكميات مؤثرة مثل صهاريج الوقود أو خامات قابلة للاشتعال أو كانت تجري به عمليات ذات خطورة خاصة (كالفلايات والأفران مثلا) بحيث يكون الغمر بالرغوى هو الوسيلة الفعالة لمواجهة الحريق به، فيجب أن تركيب مأخذ الرغوى في الحوائط الخارجية للبدروم بالكيفية التى تكفل سهولة وصول رجال الإطفاء إليها ويرامى مايلى :

(أ) أن تكون الرؤبة واضحة بلا عوائق من الموقعس المعتمل لوقوف

سيارة الإطفاء إلى مأخذ الرغوى .
(ب) ألا تزيد المسافة بين الموقع المعتمل لوقوف سيارة الإطفاء وبين مأخذ الرغوى على ١٨ متراً .

(ج) يجب أن يكون مأخذ الرغوى بعيدا عن أى فتحة بالمنطقة المعرضة للخطر .

(د) يتكون مأخذ الرغوى من فتحة فى الحائط الخارجى للبدروم يركب فيها جراب من الحديد الزهر أو الصلب أو النحاس أو البرونز مزودا بغطاء بحيث يكون من السهل فتح هذا الغطاء على الفور عند اللزوم ، ولا يقل القطر الداخلى للجراب عن ٢٥ سم .

(هـ) إذا كان منسوب سقف البدروم منخفضا عن منسوب أرضية

الشارع بحيث يتعذر تركيب مأخذ الرغوى فى الحائط الخارجى

للبدروم فإنه يجب تركيبه على النحو التالى :

١ - إما فى سقف البدروم بحيث يكون غطاء المأخذ فى منسوب الأرضية

المشطبة للطابق الذي يعلو البدروم مباشرة وفي موقع قريب من مدخل المبنى بحيث يسهل وصول رجال الإطفاء إليه .
٢ - أن في الحائط الخارجى للطابق الذى يقع فوق البدروم بحيث يتصل المأخذ بماسورة مع فتحة في سقف البدروم بحيث تكون نهاية الماسورة عند السطح السفلى لسقف البدروم
(د) يجب تثبيت لوحة معدنية بجوار مأخذ الرغاوى مكتوب عليها بحروف واضحة (مأخذ رغاوى) .

الباب الرابع أحكام ختامية

مادة ١٢٤ : دون إخلال بالعقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات والقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تتولى السلطة المختصة توقيع الجزاءات التالية على العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في حالة ارتكاب المخالفات التالية :

أول مرة	ثاني مرة	ثالث مرة
* مخالفة قواعد ونظم المرور على الأعمال في التوقيينات التي تلتزمها الجهة الإدارية المختصة .	خصم ١٠ أيام	خصم ١٥ يوما
* عدم البت في طلب صلاحية تنفيذ إحدى مراحل التنفيذ خلال المدة المحددة .	خصم ١٠ أيام	خصم ١٥ يوما
* عدم إثبات المخالفة رغم تحقق وجودها بالطبيعة أثناء مرور سابق .	خصم ١٥ يوما	خصم ٢٠ يوما
* فقد دفتر الأحوال .	خصم ٢٠ يوما	خصم ٢٠ يوما
* إصدار شهادة بصلاحية مبنى رغم وجود مخالفة .	خصم ٢٠ يوما	خصم ٢٠ يوما

مادة ١٢٥ : تخصص نسبة ٥٠٪ من حصيللة الغرامات المنصوص عليها بالمادة الثالثة من القانون رقم ٢٠ لسنة ١٩٨٢ المشار إليه للصرف منها على مكافآت اللجان الفنية طبقا للقواعد التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص (المادة الثالثة)

تلغى المادتان ٢٣ ، ٦٦ من اللائحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء المشار إليها والقرارات الوزارية أرقام ٢٤١ لسنة ١٩٧٩ ، ٢٥٧ لسنة ١٩٨٢ ، ١٧٧ لسنة ١٩٨٤ ، ٢٥٢ لسنة ١٩٨٨ ، ١٨٥ لسنة ١٩٩٢ .
(المادة الرابعة)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به اعتبارا من اليوم التالي لتاريخ نشره .

وزير التعمير والمجمعات الجديدة والإسكان والمرافق
مهندس : (حسب الله محمد الكفراوى)

أهم المراجع

- ١) الدكتور/أحمد فتحى سرور - الوسيط فى قانون العقوبات - دار النهضة العربيه - ١٩٩١ .
- ٢) الدكتور/أحمد فتحى سرور - الوسيط فى قانون الإجراءات الجنائيه - ١٩٨٠ .
- ٣) الدكتور/أحمد فتحى سرور - محكمة أمن الدوله - مقال : مجلة القضاء - يناير ، أبريل سنة ١٩٨١ .
- ٤) الدكتور/جلال ثروت - نظم القسم العام فى قانون العقوبات المصرى - منشأة المعارف بالإسكندريه - بدون تاريخ نشر .
- ٥) الدكتور/جلال ثروت - النظرية العامة لقانون العقوبات - مؤسسة النشر الجامعى بالإسكندريه .
- ٦) حامد الشريف - المشكلات العمليه فى جريمة البناء بدون ترخيص - ١٩٨٨ .

(٧) حامد الشريف - موسوعة البناء و الإسكان في مصر - في خمسة أجزاء - ١٩٨٥ .

(٨) الدكتور/ حسنى الجندي - شرح قانون العقوبات ، القسم العام - الطبعة الأولى - ١٩٩٣ .

(٩) الدكتور / زكى حواس - فن البناء المعاصر - ١٩٨٢ .

(١٠) الدكتور / رؤوف عبيد - ضوابط تسيب الأحكام الجنائية - ١٩٨٦ .

(١١) الدكتور / عبد الناصر العطار - تشريعات تنظيم المباني - الطبعة الثالثة - ١٩٨٥ .

(١٢) الدكتور / عبد الرازق السنهورى - الوسيط فى القانون المدنى - الجزء الثانى - المجلد الثانى .

(١٣) الدكتور / عبد الرازق شاهين - المسئليه المدينه للمهندس المعماري ومقاولي البناء - دراسة مقارنة .

١٤) المستشار / محمد عزمى البكرى - شرح قانون المباني الحديد من
الناحيتين المدنية والجنائية - الطبعة الأولى - سنة ١٩٨٨ .

١٥) المستشار / محمد عزمى البكرى - التحريف والتبوير وقمائن
الطوب و البناء فى الأرض الزراعية - الطبعة الرابعة - ١٩٨٩ .

١٦) الدكتور / مأمون سلامة - الإجراءات الجنائية فى تأشريع
المصرى - دار النهضة العربية - ١٩٩٢ .

١٧) الدكتور / مأمون سلامة - قانون العقوبات ، القسم العام -
الطبعة الثالثة - دار الفكر العربى - ١٩٩٠ .

١٨) الدكتور / محمد المنجى - جرائم المباني - الطبعة الأولى -
١٩٨٧

١٩) الأستاذ / محمود عبد الحكيم عبد الرسول - للرجع فى قانون
المباني الحديد - الطبعة الثانية - ١٩٩٤ .

٢٠) الدكتور / محمد محمود مصطفى - شرح قانون العقوبات ،
القسم العام - الطبعة ١٠ - ١٩٨٣ .

٢١) الدكتور / محمود نجيب حسنى - شرح قانون العقوبات ، القسم

العام - دار النهضة العربية - ١٩٩٧ .

٢٢) الدكتور / محمود نجيب حسنى - شرح قانون الإجراءات الجنائية

- ١٩٨٨ .

٢٣) الدكتور / هدى حامد قشقوش - المسؤولية الجنائية للمهندس

والمقاول عن عدم مراعاة الأصول الفنية فى البناء - دراسة مقارنة -

دار النهضة العربية - ١٩٩٤ .

٢٤) مجموعة أحكام النقض المصرى .

٢٥) مجموعة القواعد القانونية التى قررتها محكمة النقض .

٢٦) مجلة المحاماه .

٢٧) مجلة القضاء .

٢٨) مجموعات القوانين المتصلة بالمبانى ، قوانين العقوبات و الإجراءات

الجنائية والمذكرات الإيضاحية و اللوائح التنفيذية .

محتويات الكتاب

الموضوع	الصفحة
المقدمة	٥
باب تمهيدى	
مدى إختصاص محكمة الجنائيات	
فى قضايا المباني	
تمهيد وتقسيم	١٥
الفصل الأول : أنواع الجرائم فى المباني	١٦
لولا: القاعدة العامة	١٦
ثانيا: تطبيق التقسيم الثلاثى لجرائم المباني	١٧
الفصل الثانى : الجنىح فى ققون المباني	٢١
تمهيد	٢١
لولا : الجرائم للى عقربتها عقوبة الجنحه	٢٢
ثانيا : العقوبه	٢٥
ثالثا : ملاحظات عليه هامة	٢٦
١- الإتهام بالبناء بدون ترخيص فقط	٢٦
٢- الإتهام بالبناء المخالف للمواصفات	٢٧
٣- الإتهام باستئناف أعمال البناء	٢٨
٤- الإتهام بالإمتناع عن تنفيذ الحكم	٣٠

- ٣٢ الفصل الثالث : نظر جرائم المباتى أمام محكمة الجنايات
- ٣٢ ١- تشكيل محكمة الجنايات
- ٣٤ ٢- الإجراءات أمام محكمة الجنايات
- ٣٥ ٣- سلطة محكمة الجنايات عند الحكم بالإعدام
- ٣٦ ٤- تحقيق الدعوى أمام محكمة الجنايات
- ٣٧ ٥- وجوب حضور محام مع المتهم بجنايته
- ٣٨ ٦- محاكمة المتهم الغائب
- ٤١ ٧- القواعد العامة للإختصاص فى المباتى
- ٤١ ٨- القواعد المتعلقة بالنفوع
- ٤٢ أولا: خصائص الدفع المتعلق بالنظام العام
- ٤٢ ثانيا: نتائج إبطال الدفع بالنظام العام
- ٤٣ ثالثا: عدم الإختصاص من النفوع الجوهرية
- ٤٣ رابعا: طبيعة القواعد التى تحكم الإختصاص
- ٤٦ خامسا: إختصاص محكمة الجنايات
- ٤٦ سادسا: إختصاص محكمة الجنج

الباب الأول

جنايات الأمر العسكرى

رقم ٤ لسنة ١٩٩٢

- ٥١ تمهيد وتقسيم
- ٥٢ الفصل الأول: الأحكام العامة للأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢
- ٥٢ تمهيد
- ٥٢ جرائم الأمر العسكرى
- ٥٤ العقوبة عند مخالفة الأمر العسكرى

- ٥٦ لولا: أسباب صدور القوانين المؤقتة
٥٩ ثانياً: الطبيعة للقانونية للأمر العسكري
٦٠ تبرير محكمة النقض لمعنى القوانين المؤقتة
٦٣ ثالثاً: القوانين المؤقتة بطبيعتها
٦٤ رابعاً: حكم القانون الأصلح للمتهم
٦٧ خامساً: يتنازع نصوص الأمر العسكري وقانون المباني
٧٠ سادساً: العقوبة المنصوص عليها في الأمر العسكري
- ٧١ الفصل الثاني جنایات الأمر العسكري رقم لسنة ١٩٩٢
٧١ تمهيد وتقسيم
- ٧٢ المبحث الأول: جنایات عدم الإلتزام بقيود الإرتفاع
٧٣ لولا: صور عدم الإلتزام بقيود الإرتفاع
٧٣ ١- إنشاء المباني
٧٥ ٢- توسيع المباني وتعديلها
٧٦ ٣- تحلية المباني
- ٧٧ ثانياً: أقسام عدم الإلتزام بقيود الإرتفاع
٧٨ ١- مخالفة قيود الإرتفاع المقررة بقانون المباني
٢- مخالفة قيود الإرتفاع المقررة في قانون الطيران
٨٤ المبنى رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١
٨٨ المبحث الثاني: جنایات البناء خارج خط التنظيم
٨٨ تمهيد
٨٩ لولا: تعريف خط التنظيم
٩٠ ثانياً: تعديل خطوط التنظيم
٩١ ثالثاً: أحكام البناء خارج خط التنظيم

- ٩٣ رابعا: التطبيقات العمليه للجريمه
- ١٠٤ خامسا: الجزاء الجنائي
- المبحث الثالث: جنائيات مخالفة الأصول الفنية والمواصفات العامة
- ١٠٥ . . . والرسومات
- ١٠٥ تمهيد
- ١٠٦ أولا: البناء المخالف للأصول الفنية والمواصفات
- ١٠٦ أ- الشروط اللازمة لتلقيام بأعمال البناء بعد الترخيص
- ١١١ ب- الأصول الفنية والمواصفات القانونية
- ١١٣ ج- المهندس المصمم
- ١١٣ د - التزامات المهندس المصمم
- ١١٤ هـ- أحكام محكمة النقض
- ١١٨ ثانيا: مسؤولية الإشراف على التنفيذ
- ١٢٦ ثالثا: البناء بالمخالفة للرسومات
- ١٣١ رابعا: مخالفة للرسومات السابق تقديمها مع الترخيص
- ١٣١ العنصر الأول: مخالفة الرسومات الإنشائية
- العنصر الثاني: أن تكون الرسومات خاصه بالهيكل الإنشائي
- ١٣٣ للمبنى وأساسة للسابق تقديمها مع الترخيص الأول
- ١٣٣ العنصر الثالث: المخالفة بمناسبت طلب الترخيص بالتعليه
- ١٣٤ خامسا: صور المخالفة
- ١٣٤ أولا: مخالفة للرسومات عند تنفيذ البناء
- ١٣٤ ثانيا: إيقاف تعديل أو تغيير جوهري في الرسومات
- ١٣٧ سادسا: إتجاهات التشريع المقارن حول الموضوع
- ١٣٩ المبحث الرابع: جنائيات الهدم بدون ترخيص
- ١٤٥ المبحث الخامس: جنائيات عدم تنفيذ للقرار والحكم

- ١٥٠ - عدم جواز وقف تنفيذ الغرامة
١٥٢ - شروط القرار ١- أن يكون القرار نهائياً
١٥٢ ٢- أن يحدد المدة اللازمة لتنفيذه
١٥٥ المبحث السادس: جنایات الحوادث والكوارث والأخطار
١٥٩ المبحث السابع : جنایات التخريب والإتلاف العمد

الباب الثاني جنایات قوانين المباني

- ١٦٣ تمهيد وتقسيم
١٦٤ الفصل الأول: الجنایات في قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ المعدل
١٦٥ المبحث الأول: جنایات العمد والإهمال الجسيم
١٧٠ ١- جزاء مخالفة النص والتعارض مع النص الجديد
١٧٢ ٢- المحكمة المختصة بنظر الدعوى
١٧٦ ٣- طبيعة الركن المادى للجريمة
١٧٨ ٤- المقصود بالضبط القضائي
١٧٩ تشكيل الضبط القضائي
١٧٩ مأمور الضبط القضائي ذو الاختصاص النوعي العام
١٨١ مأمور الضبط القضائي ذو الاختصاص النوعي المحدود
١٨٣ ٥- الإلتزام بمتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية
١٨٤ ٦- المقصود بالإهمال الجسيم في قانون المباني
١٨٦ ٧- عناصر الركن المعنوى
١٨٦ أولاً: حصول إهمال جسيم أو إخلال بواجبات الوظيفة
١٨٧ ثانياً: أن يترتب عن الإهمال إخلال بواجبات الوظيفة
١٨٨ ٨- الركن المعنوى في الجريمة

- ١٨٨ أ - الركن المعنوى فى البناء بدون ترخيص يوجه عام
١٩٠ ب - الركن المعنوى فى الإهمال الجسيم
١٩٢ ٩ - المناقشات التى دارت لإصدار المادة ٢٢ مكرر
١٩٧ المبحث الثانى : جنائيات الفس فى إستخدام مواد البناء
١٩٩ المبحث الثالث : جنائيات إستعمال مواد غير مطابقة للمواصفات
٢٠٠ المبحث الرابع : الإختصاص فى جريمة إستئناف أعمال البناء

الفصل الثانى : جنائيات البناء على الأرض الزراعية

- ٢٠٩ تمهيد
٢١٠ الأحكام العامة للبناء على الأرض الزراعية
ملحق بالتشريعات والقوانين المتصلة بموضوع الكتاب ٢١١

القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل

القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٢

القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤

القانون ٩٩ لسنة ١٩٨٦



القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢
General Organization Of the Alexandria Library (GOAL)

تقرير اللجنة المشتركة من القانون ٢٥ لسنة ١٩٩٢
Bibliotheca Alexandrina

المذكرة الإيضاحية للقانون ٢٥ لسنة ١٩٩٢

الأمر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٩٢

اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

القرار الوزارى رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ بتعديل لائحة القانون

رقم الإيداع : ١١٦٠١ / ٩٤

الترقيم الدولى : I.S.B.N

977 - 00 - 8199 - X

